

INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.

Relatório sobre a revisão de informações
trimestrais

Informações trimestrais (ITR)
Em 30 de junho de 2023

INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.

Informações Trimestrais
Em 30 de junho de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações trimestrais (ITR)

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias dos valores adicionado individuais e consolidados

Notas explicativas da administração às demonstrações intermediárias individuais e consolidadas



Relatório de *resultados*

2T23

INC

EMPREENDIMENTOS

Juiz de Fora, 14 de agosto 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 2T23. 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), bem como ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 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.

Geração de Caixa Operacional de R\$18,9MM em 2023

Lançamento de R\$267MM de VGV no 2T23

Destaques (2T23 X 1T23)

**Aumento do
ROL**

2T23 = 132MM

CRESCIMENTO
de **10%** sobre 1T23

**Aumento do
EBITDA**

2T23 = 18,9MM

CRESCIMENTO
de **38%** sobre 1T23

**Aumento do
TICKET MÉDIO:**

2T23 = 216 mil

CRESCIMENTO
de **5%** sobre 1T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

E-mail: ri@meuinc.com.br

Site: ri.interconstrutora.net.br

Ednilson de Oliveira Almeida
Bruno Panissoli Capute
André Luiz Martins Penido Coelho
Flávio de Almeida Vale



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**

GRUPO INTER

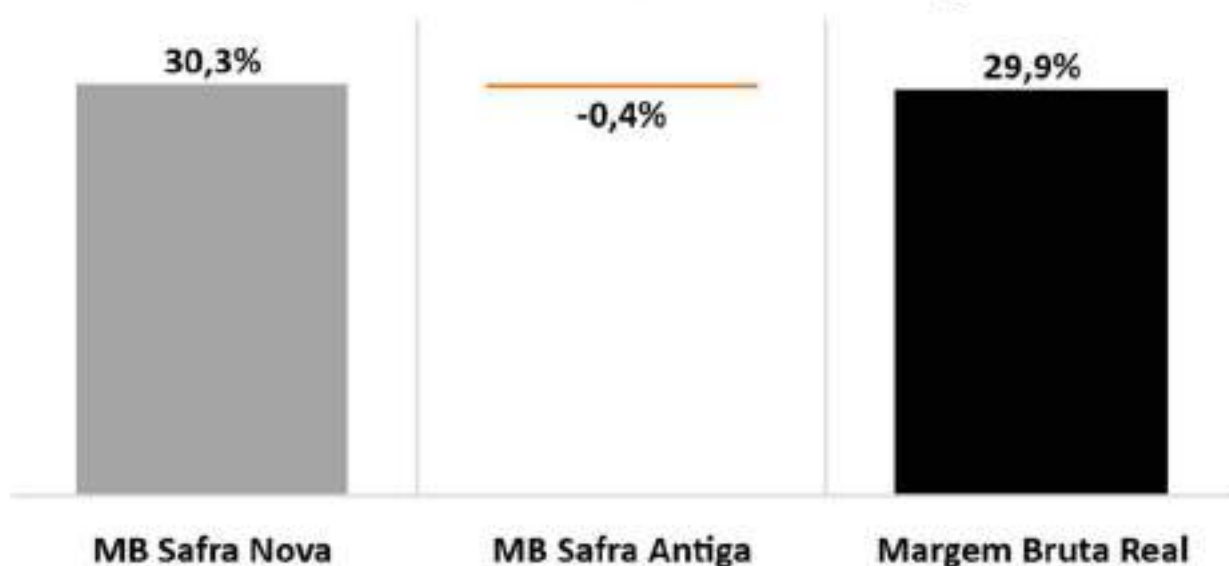


O ano de 2023, foi marcado pela evolução da marca da Inter Construtora, agora passamos a nos chamar **INC Empreendimentos**. Em março de 2023, terminamos as obras do primeiro empreendimento construído por outra marca do grupo, a Seven Incorporadora, criada para construção de empreendimentos de médio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

Mensagem da Administração

Neste Trimestre, a safra antiga de empreendimentos (por já estar em fase final de evolução de obra) contribuiu de forma negativa para o resultado. Tais produtos foram lançados antes da alta de juros e do aumento da inflação e vem trazendo cada vez menos impactos negativos à Companhia. Isto posto, seguimos com nosso planejamento, aumentando os Tickets e controlando os custos, com novos produtos focados nas melhores margens.

Efeito no Resultado 1S23 da Safra Antiga

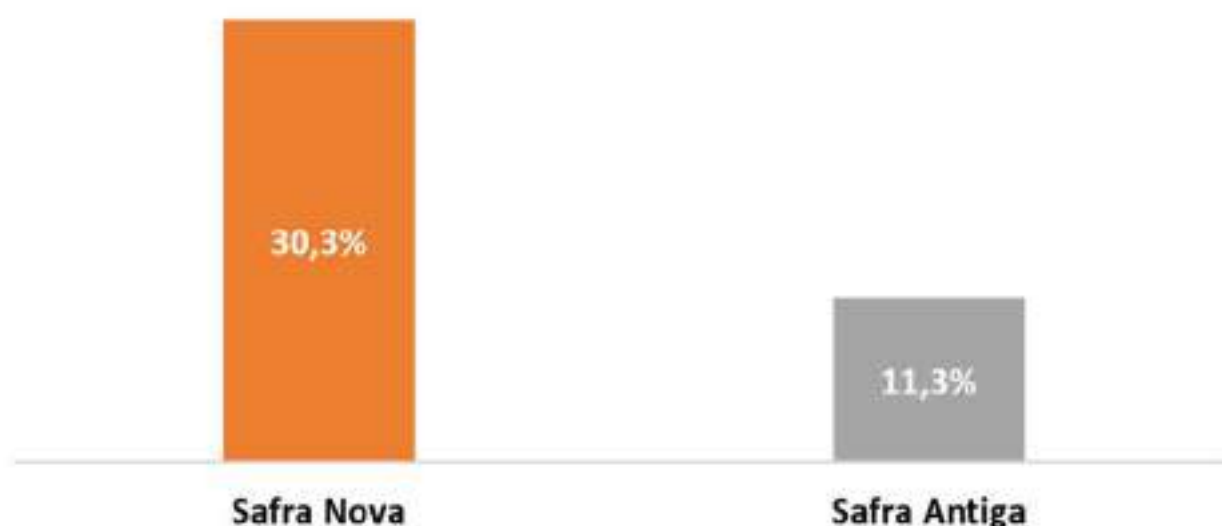


Custo do imóvel e Margem Bruta

O impacto dos produtos antigos* vem sendo mitigado com o passar do tempo, hoje a representatividade dessa margem negativa impactou menos no resultado da Companhia nesse trimestre do que no decorrer de 2021 e 2022.

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 abaixo de 0,5% na margem bruta do 1S23. Nossa expectativa é de que ainda em 2023, finalizemos esses impactos negativos.

Margem Bruta: Safra Nova x Safra Antiga



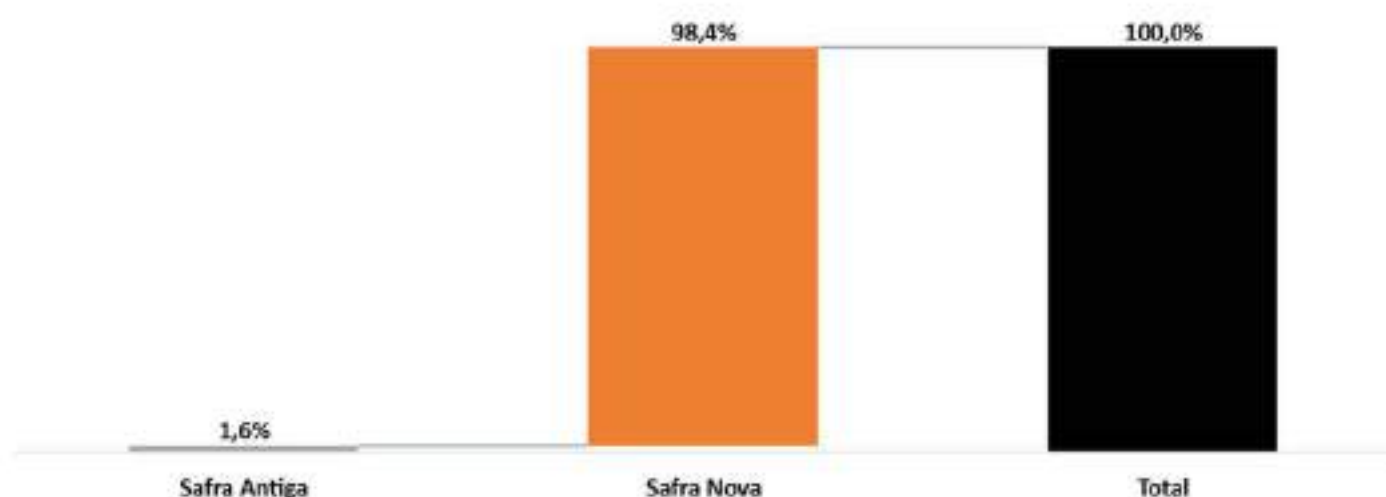
* Esteira de produtos antigos: Produtos lançados antes do aumento do INCC;

**Esteira de produtos novos: Produtos lançados após o aumento do INCC, com orçamento de obra ajustado ao cenário e à inflação.

Estoque

Demonstrando claramente que nossas projeções de boas margens estão coerentes, a Companhia está muito próxima de limpar seu estoque de produtos antigos, cujos orçamentos não tinham previsão para a alta da inflação e aumento dos juros, conseqüentemente possuem margens mais achatadas e prejudicam o resultado a Companhia. Apenas 1,6% do nosso estoque é inerente aos empreendimentos com margens menores.

ESTOQUE SAFRA ANTIGA X ESTOQUE SAFRA NOVA



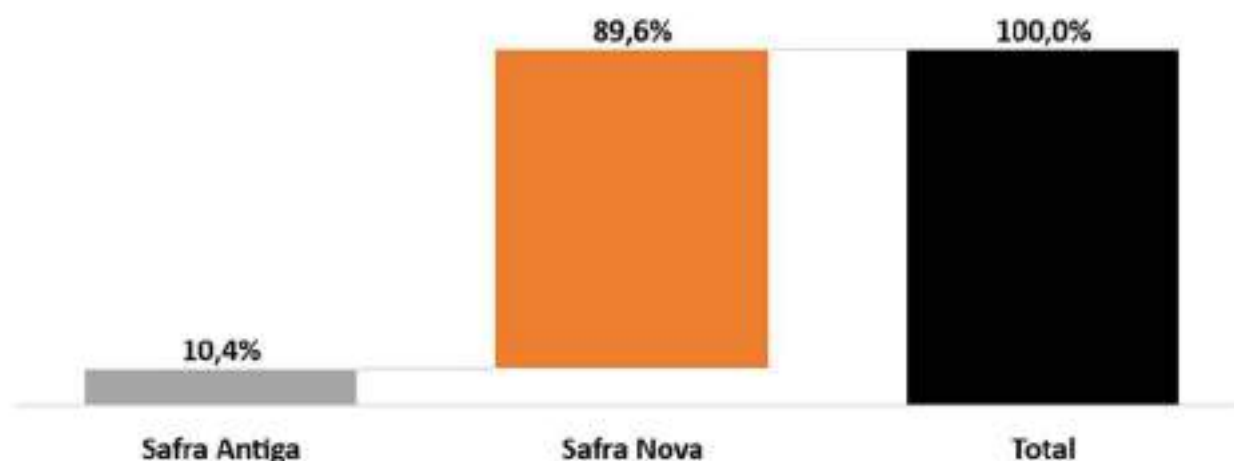
No 2T23, apresentamos 1.903 unidades em estoque, número 71% maior em relação ao 1T23, com o ticket médio 5% maior que o apresentado no mesmo período. Hoje nosso ticket médio praticado é R\$216 mil, 10% superior ao em relação ao 1S22. Nossa expectativa é de aumentar nosso estoque já no 3T23 com os lançamentos previstos em nosso pipeline.

	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T22	2T22	Var. 1T23 x 1T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
VGV estoque	410.397	227.858	80 % ▲	335.193	22 % ▲	410.397	335.193	22 % ▲
Número de unidades	1.903	1.110	71 % ▲	1.715	11 % ▲	1.903	1.715	11 % ▲
Ticket médio	215.658	205.277	5 % ▲	195.448	10 % ▲	215.658	195.448	10 % ▲

Receitas a Apropriar - REF

O 2T23 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 próxima de 10% sobre a REF total, o que vem contribuindo de forma significativa para melhoria de nossas margens. Há incremento contínuo na nossa estelira 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)	2T23	1T23	Variação 2T23 x 1T23	2T22	Variação 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receitas a apropriar	114.488	126.407	9 % ▼	149.478	23 % ▼	114.488	149.478	100 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	41,0%	42,0%	2 % ▼	41,0%		41,0%	42,5%	100 % ▼

Endividamento, Dívida Líquida e Covenants

A Companhia trabalhou de forma árdua para adequar o endividamento corporativo de curto prazo ao caixa, com melhorias nas taxas de nosso endividamento. Tivemos no início de abril a emissão de mais uma debênture no montante de R\$60 milhões. Desse montante, R\$40 milhões foram liquidado no 2T23. Em julho de 2023 liquidamos mais R\$10 milhões inerente a essa mesma debênture, e temos a estimativa de liquidar o restante ainda no 3T23.

Nitidamente, a Companhia conseguiu equalizar sua dívida corporativa de curto prazo, é fato que a dificuldade imposta pela pandemia impactou também nos níveis de alavancagem da empresa. Entretanto, desde o 2T 2021 conseguimos manter níveis saudáveis de dívida corporativa quando comparada ao saídos de caixa e equivalente de caixa. No 2T23, a Companhia apresentou aumento da dívida bruta da ordem de 8% em relação ao 1T23, e um aumento da dívida líquida da ordem de 9% 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)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1523	1522	Var. 1523 x 1522
Dívida Bruta	280.703	258.722	8% ▲	251.973	11% ▲	280.703	251.973	11% ▲
(-) Caixa e equivalentes de caixa	38.809	35.828	8% ▲	71.253	46% ▼	38.809	71.253	46% ▼
(-) Títulos e valores mobiliários	41	46	10% ▼	92	55% ▼	41	92	55% ▼
Dívida Líquida	241.853	222.849	9% ▲	180.628	34% ▲	241.853	180.628	34% ▲
Patrimônio líquido	160.596	149.158	8% ▲	119.846	34% ▲	160.596	119.846	34% ▲
Dívida Líquida / PL	1,51	1,49	1% ▲	1,51	0% ▼	1,51	1,51	0% ▼
(-) Dívida Apoio a Produção	112.630	91.535	23% ▲	94.884	19% ▲	112.630	94.884	19% ▲
Dívida Líquida sem apoio	129.223	131.314	2% ▼	85.744	51% ▲	129.223	85.744	1
Dívida Líquida sem apoio / PL (Covenants Financeiros)	0,80	0,88	9% ▼	0,72	12% ▲	0,80	0,72	12% ▲

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 2T23 a Companhia lançou 1.158 unidades, com VGV de lançamento de R\$267 mil, nossa esteira de lançamentos é renovadora para o segundo semestre. A Companhia segue confiante na estratégia de lançar produtos enquadrados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Variação 2T23 x 1T23	2T22	Variação 2T23 x 2T22	1523	1522	Var. 1523 x 1522
Número de empreendimentos	2	-	-	3	33 % ▼	2	4	50 % ▼
VGV Lançado	267.329	-	-	121.102	121 % ▲	267.329	182.837	46 % ▲
Unidades lançadas	1.158	-	-	631	84 % ▲	1.158	961	20 % ▲
Ticket médio (em R\$)	230.854	-	-	191.921	20 % ▲	230.854	191.921	20 % ▲

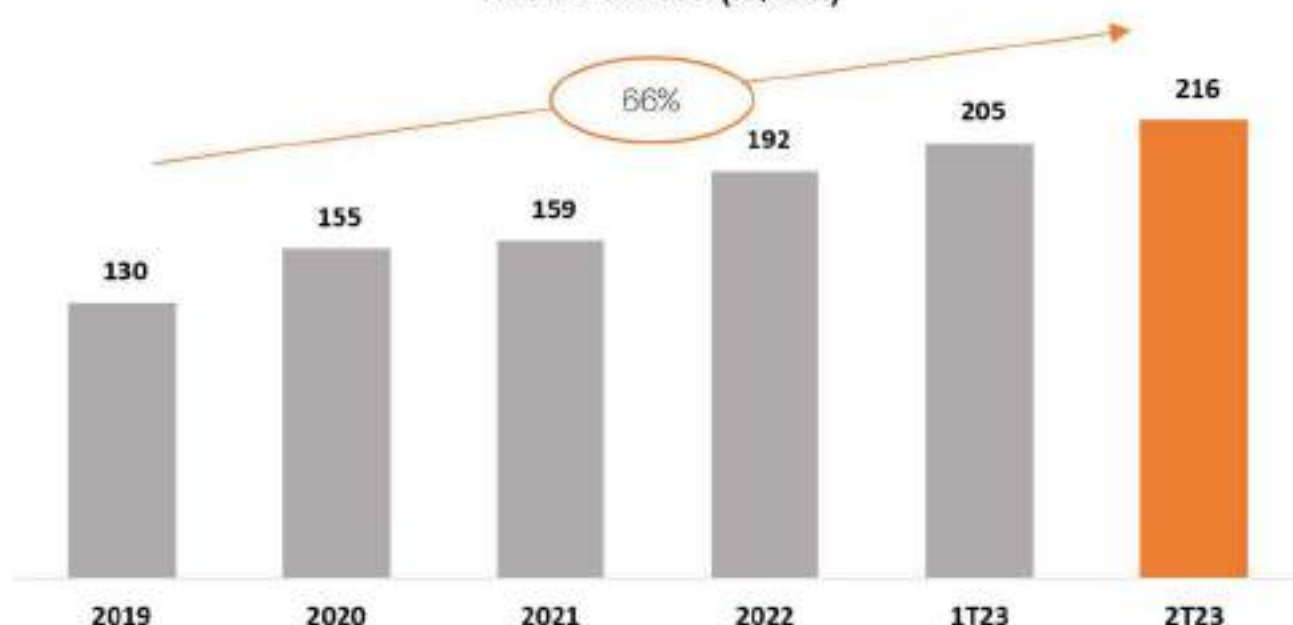
Pipeline de produtos com amplo espaço, boa localização e ótima infraestrutura, o que permite aumentar nosso ticket médio e combater o aumento da inflação, a alta dos juros e consequente aumento dos insumos.



Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 2T23 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 419 unidades líquidas no 2T23, refletindo uma redução de 4% em relação ao 1T23, o ticket médio de vendas alcançou R\$216 mil, 7% superior ao 4T22 e 5% superior ao 1T23, e 20% superior ao 2T22. Com VSO de 18,0%, abaixo em 36% do VSO praticado no 1T23, em decorrência do aumento do estoque advindos dos lançamentos do 2T23, entretanto, estamos atingindo nossas metas de venda com ticket médio maior e mantendo a velocidade de vendas.

Em R\$ mil	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1523	1522	Var. 1523 x 1522
Vendas brutas (em R\$ mil)	99.952	95.180	5 % ▲	131.802	24 % ▼	195.132	243.395	20 % ▼
Distratos	(9.591)	(5.679)	69 % ▲	(15.722)	39 % ▼	(15.270)	(22.480)	32 % ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	90.361	89.501	1 % ▲	116.530	22 % ▼	179.862	220.915	19 % ▼
Unidades vendidas	419	436	4 % ▼	650	36 % ▼	855	1.292	34 % ▼
Ticket médio (em R\$)	215.658	205.277	5 % ▲	179.276	20 % ▲	215.658	170.987	26 % ▲
Estoque	1.903	1.110	71 % ▲	1.715	11 % ▲	1.903	1.715	11 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)	18,0%	28,2%	36 % ▼	27,5%	9,5 p.p. ▼	31,0%	43,0%	12,0 p.p. ▼

Receita Operacional

No 2T23 mantivemos nosso patamar de Receita Operacional, seguindo com nosso planejamento estratégico do ano. Crescimento de 10% quando comparado ao 1T23 e redução de 15% comparado ao 2T22.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receitas de vendas de imóveis	129.104	116.800	11 % ▲	172.880	25 % ▼	245.904	306.182	20 % ▼
Receita de serviços prestados	20.201	16.087	-	10.426	-	36.288	10.426	-
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-	-	-	-	-	(30)	100 % ▼
Impostos sobre vendas	(2.905)	(2.472)	17 % ▲	(3.155)	8 % ▼	(5.377)	(5.856)	8 % ▼
Distratos	(9.984)	(7.656)	30 % ▲	(17.908)	44 % ▼	(17.640)	(26.027)	32 % ▼
Provisão para risco de crédito	(1.119)	92	1.313 % ▼	(2.279)	51 % ▼	(1.027)	(5.081)	80 % ▼
Ajuste a valor presente	(1.690)	(1.882)	10 % ▼	(1.728)	2 % ▼	(3.572)	(2.387)	-
Provisão Para Distratos	(1.596)	(1.110)	44 % ▲	(699)	128 % ▲	(2.706)	(733)	269 % ▲
Descontos concedidos	-	-	-	(2.526)	-	-	(2.526)	100 % ▼
Receita Operacional Líquida	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	15 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado* 2T23 foi de R\$ 25.1 milhões, superior 24%, quando comparado com o 1T23.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 1T23 x 1T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Lucro Líquido	11.441	10.769	6 % ▲	11.896	9 % ▼	22.210	42.378	48 % ▼
(+) Imposto de renda e Contribuição social	2.179	1.963	11 % ▲	2.815	30 % ▼	4.142	(5.192)	180 % ▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	4.160	379	998 % ▲	5.957	94 % ▼	4.539	(7.057)	164 % ▼
(+) Juros capitalizados	6.189	6.535	5 % ▼	1.304	401 % ▲	12.724	4.136	208 % ▲
(+) Depreciação	1.137	631	80 % ▲	869	27 % ▼	1.768	1.437	23 % ▲
EBITDA Ajustado*	25.106	20.277	24 % ▲	22.841	11 % ▼	45.383	60.200	25 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	23 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Margem EBITDA ajustada* (%)	19,0%	16,9%	12 % ▲	14,7%	2,2 p.p. ▲	18,0%	22,0%	4,0 p.p. ▼

* Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto ajustado* apresentado no 2T23 foi de R\$44,3 mil, 9% maior que 2T22. A margem bruta ajusta do mesmo período foi de 33,6%, 7,4 p.p. maior que 2T22.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Lucro (prejuízo) bruto	38.175	35.842	7 % ▲	39.267	3 % ▼	74.017	72.294	2 % ▲
Margem bruta %	28,9%	29,9%	1,0 p.p. ▼	25,3%	3,6 p.p. ▲	29,4%	26,4%	3,0 p.p. ▲
(-) custos financeiros	6.189	6.535	5 % ▼	1.304	375 % ▲	12.724	4.135	208 % ▲
Lucro bruto ajustado*	44.364	42.377	5 % ▲	40.571	9 % ▲	86.741	76.430	13 % ▲
Margem bruta ajustada %	33,6%	35,4%	1,7 p.p. ▼	26,2%	7,4 p.p. ▲	34,5%	27,9%	6,6 p.p. ▲

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

Lucro Líquido

No 2T23, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$11.442 mil, aumento de 6% quando comparado ao 1T23.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Lucro Líquido	11.442	10.769	6 % ▲	11.896	3,8 % ▼	22.211	42.378	48 % ▼
Margem Líquida (%)	8,7%	9,0%	0,3 p.p. ▼	7,7%	1,0 p.p. ▲	8,8%	15,5%	43 % ▼

Despesas Comerciais e G&A

As despesas comerciais do 2T23 aumentaram em 4% quando comparadas ao 1T23. As despesas gerais e administrativas tiveram uma redução de 3% quando comparadas ao 1T23.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Vendas Brutas	99.952	95.180	5 % ▲	131.802	28 % ▼	195.132	243.395	20 % ▼
Vendas Líquidas	90.361	89.501	1 % ▲	116.530	23 % ▼	179.862	220.915	19 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	23 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Despesas Comerciais	(12.147)	(11.723)	4 % ▲	(12.525)	6 % ▼	(23.870)	(22.616)	6 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(7.890)	(8.114)	3 % ▼	(5.576)	46 % ▲	(16.004)	(9.254)	73 % ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(20.037)	(19.837)	1 % ▲	(18.101)	10 % ▲	(39.874)	(31.870)	25 % ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	12,2%	12,3%	0,2 p.p. ▼	9,5%	2,8 p.p. ▲	12,23%	9,3%	2,9 p.p. ▲
Despesas G&A / ROL (%)	6,0%	6,8%	0,8 p.p. ▼	3,6%	3,2 p.p. ▲	6,4%	3,4%	3,0 p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	15,2%	16,6%	1,4 p.p. ▼	11,7%	4,9 p.p. ▲	15,8%	11,6%	4,2 p.p. ▲

Unidades contratadas, repassadas e entregues

No 2T23 a Companhia não contratou novas unidades. Entretanto, há expectativa de alta de contratação para 3T23 e 4T23, em linha com nosso plano de negócio. Entregamos 440 unidades no 2T23, uma redução de 26% quando comparado ao 2T22.

Em R\$ mil	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Unidades contratadas	-	160	100 % ▼	480	100 % ▼	160	1.056	85 % ▼
VGV contratado	-	49.088	100 % ▼	97.634	100 % ▼	49.088	186.832	74 % ▼
Unidades repassadas	312	305	2 % ▲	569	45 % ▼	617	1.014	39 % ▼
VGV repassado	51.682	50.953	1 % ▲	81.345	36 % ▼	102.635	145.411	29 % ▼
Unidades entregues	440	-	100 % ▲	592	26 % ▼	440	1.132	61 % ▼

No 2T23 foram repassadas 312 unidades para o SFH (Sistema Financeiro Habitacional), número 2% superior ao 1T23.

Carteira de recebíveis

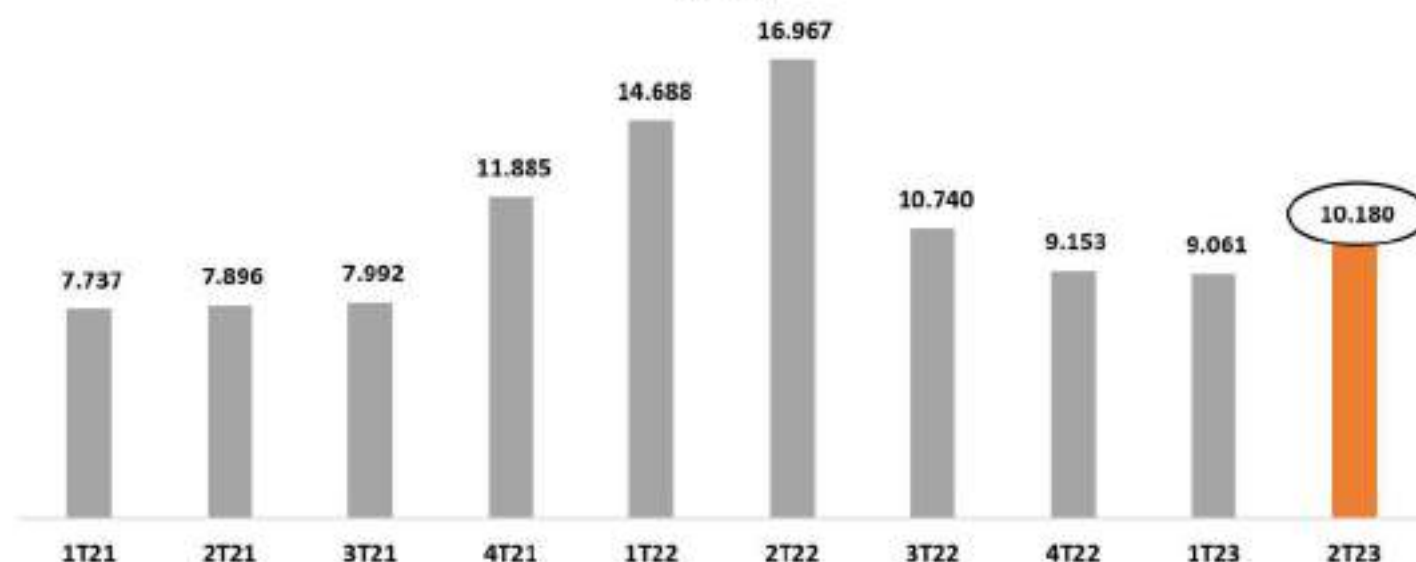
A alta performance histórica de vendas, atrelada à PMR de aproximadamente 60 meses faz com que a carteira de recebíveis venha aumentando de forma recorrente. Os valores a receber do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) são recebíveis ligados aos repasses com instituições financeiras, e conforme evolução 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, consequentemente 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, em conjunto com uma grande empresa de terceirização da cobrança de nossos créditos inadimplentes, 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 2T23 batemos todos os recordes de renegociações em um único trimestre, o que permitiu controlar 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 a parcelas a vencer. No que tange as parcelas vencidas, utilizamos nossos controles históricos para análise da recuperabilidade de cada cliente inadimplente. Com base na performance de recuperação são provisionados percentuais específicos para cada aging.

PECLD



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, olhando para número de unidades habitacionais, tivemos uma retração de 23% se comparado ao 1T23. Por outro lado, essa redução está em consonância com nossa premissa de lançar produtos com boa performance operacional e consequente geração de caixa e lucro.

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 2T23 é da ordem de R\$ 3,3 bilhões de reais, redução de 21% sobre o VGV do 1T23, o referido VGV está dividido em 17.699 unidades.

(em R\$ mil)	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	1523	1522	Var. 1523 x 1522
Número de empreendimentos	42	43	2 % ▼	49	14 % ▼	42	42	
Landbank (em R\$ mil)	3.310.210	4.185.828	21 % ▼	4.462.215	26 % ▼	3.310.210	4.145.933	20 % ▼
Unidades	17.699	22.856	23 % ▼	24.418	28 % ▼	17.699	22.597	22 % ▼
Unidades por projeto	421	532	21 % ▼	498	15 % ▼	421	538	22 % ▼
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	76,9%	81,1%	5 % ▼	64,3%	12,6 p.p. ▲	81,1%	64,3%	16,8 p.p. ▲
Permuta unidades	23,1%	18,9%	22 % ▲	35,7%	12,6 p.p. ▼	18,9%	35,7%	16,8 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.

Indicadores Operacionais

	2T23	1T23	Var. 2T23 x 1T23	2T21	Var. 2T23 x 2T21	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
VGV Lançado	267.329	-	-	121.102	100 % ▼	267.329	182.837	46 % ▲
Vendas brutas	99.952	95.180	5 % ▲	131.802	28 % ▼	195.132	243.395	20 % ▼
Vendas Líquidas	90.361	89.501	1 % ▲	116.530	23 % ▼	179.862	220.915	19 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	23 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(93.816)	(84.017)	12 % ▲	(115.744)	27 % ▼	(177.853)	(201.674)	12 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	71,1%	70,1%	0,0 p.p. ▲	74,7%	4,6 p.p. ▼	70,6%	73,6%	4 % ▼
Lucro Bruto Ajustado*	44.344	42.377	5 % ▲	40.571	4 % ▲	86.741	76.410	51 % ▼
Margem Bruta ajustada (%)	33,6%	35,4%	0,0 p.p. ▼	26,2%	9,2 p.p. ▲	34,4%	27,9%	23 % ▲
Despesas Comerciais	(12.147)	(11.723)	4 % ▲	(12.525)	6 % ▼	(23.870)	(22.618)	6 % ▲
Despesas Geras e Administrativas (G&A)	(7.890)	(8.114)	3 % ▼	(5.576)	46 % ▲	(16.004)	(9.254)	73 % ▲
Outras receitas e despesas	(358)	(2.894)	88 % ▼	(498)	481 % ▲	(3.252)	14.203	123 % ▼
Resultado Financeiro Líquido	(4.159)	(379)	997 % ▲	(5.957)	94 % ▼	(4.538)	(7.057)	36 % ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(2.179)	(1.963)	11 % ▲	(2.815)	30 % ▼	(4.142)	(5.192)	20 % ▼
Lucro Líquido	11.442	10.769	6 % ▲	11.896	9 % ▼	22.211	42.878	52 % ▼
Margem Líquida (%)	8,7%	9,0%	0,0 p.p. ▼	7,7%	1,3 p.p. ▲	8,8%	15,5%	43 % ▼
EBITDA Ajustado*	25.196	20.277	24 % ▲	23.409	13 % ▼	45.383	60.200	25 % ▼
Margem EBITDA ajustada (%)	19,0%	16,9%	0,1 p.p. ▲	15,1%	1,8 p.p. ▲	18,0%	22,0%	18 % ▼
Receitas a apropriar	118.597	126.407	6 % ▼	149.478	15 % ▼	118.597	149.478	21 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	40,1%	42,0%	0,0 p.p. ▼	42,5%	0,5 p.p. ▼	40,1%	42,5%	6 % ▼
Caixa e Equivalentes + TVM	38.850	35.873	8 % ▲	71.345	50 % ▼	38.850	71.345	46 % ▼
Dívida Bancária Bruta	280.703	258.722	8 % ▲	251.973	3 % ▲	280.703	251.973	11 % ▲
Dívida Líquida	241.853	222.849	9 % ▲	180.628	23 % ▲	241.853	180.628	34 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,5	1,5	0,0 p.p. ▲	1,5	1,3 p.p. ▼	1,5	1,5	0 % ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	10	11	12 % ▼	8	42 % ▲	5	10	45 % ▼
Patrimônio Líquido	160.596	149.158	8 % ▲	119.846	24 % ▲	160.596	119.846	34 % ▲
Landbank	3.310.210	4.185.828	21 % ▼	4.462.215	6 % ▼	3.310.210	4.462.215	26 % ▼
Landbank (unidades)	17.699	22.856	23 % ▼	24.418	6 % ▼	17.699	24.418	28 % ▼

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

Resultados Financeiros



Ativo

Ativos (em R\$ mil)	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	38.809	35.828	8% ▲	71.253	46% ▼
Títulos e valores mobiliários	41	46	10% ▼	92	55% ▼
Contas a receber de clientes	163.048	153.026	7% ▲	58.579	178% ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	228.329	318.025	28% ▼	227.463	0% ▲
Outros ativos circulantes	12.802	12.497	2% ▲	8.206	56% ▲
Total dos ativos circulantes	443.029	519.421	15% ▼	365.593	21% ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	166.442	195.732	15% ▼	267.599	38% ▼
Contas a receber de clientes	191.900	137.076	40% ▲	150.689	27% ▲
Valores a receber de partes relacionadas	24.432	20.597	19% ▲	20.942	17% ▲
Depósitos judiciais	422	422	0% ▼	404	4% ▲
Outros ativos não circulantes	1.337	1.555	14% ▼	2.115	37% ▼
Total do realizável a longo prazo	384.533	355.382	8% ▲	441.749	13% ▼
Propriedade para investimento	201.425	191.715	5% ▲	125.198	61% ▲
Investimento	14	14		14	
Imobilizado	16.882	17.235	2% ▼	32.058	47% ▼
Intangível	39	41	6% ▼	9	333% ▲
Direito de uso	889	881	1% ▲	1.756	49% ▼
Total dos ativos não circulantes	603.782	565.270	7% ▲	600.784	0% ▲
Total dos ativos	1.046.811	1.084.691	3% ▼	966.377	8% ▲

Passivo

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	2T23	1T23	T/T	2T22	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	85.262	93.874	9 % ▼	50.635	68 % ▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	120.732	144.363	16 % ▼	136.211	11 % ▼
Obrigações sociais e trabalhistas	15.790	11.736	35 % ▲	8.873	78 % ▲
Obrigações fiscais	54.328	43.370	25 % ▲	24.807	119 % ▲
Adiantamentos de clientes	23.453	17.796	32 % ▲	22.213	6 % ▲
Obrigações com terceiros	118.621	122.083	3 % ▼	36.886	222 % ▲
Provisão para Garantias	8.835	7.318	21 % ▲	2.696	228 % ▲
Outros passivos circulantes	909	931	2 % ▼	16	5.581 % ▲
Total dos passivos circulantes	427.930	441.471	3 % ▼	282.337	52 % ▲
Obrigações com terceiros	281.361	356.792	21 % ▼	424.104	34 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	159.971	114.360	40 % ▲	115.762	38 % ▲
Obrigações fiscais	10.055	14.126	29 % ▼	14.631	31 % ▼
Provisão para Garantias	4.841	7.013	31 % ▼	8.000	39 % ▼
Provisão para contingência	2.055	1.771	16 % ▲	1.697	21 % ▲
Total dos passivos não circulantes	458.283	494.062	7 % ▼	564.194	19 % ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	87.196	87.196		87.196	
Reservas de lucros	3.046	3.046		-	-
Lucros (prejuízos) acumulados	70.355	61.962	14 % ▲	32.650	115 % ▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	160.597	152.204	6 % ▲	119.846	34 % ▲
Total do patrimônio líquido	160.597	152.204	6 % ▲	119.846	34 % ▲
Total do Passivo	1.046.810	1.087.737	4 % ▼	891.606	22 % ▲

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	2T23	1T23	Varição 2T23 x 1T23	2T22	Varição 2T23 x 2T22	1523	1522	Var. 1523 x 1522
Receita operacional líquida	132.011	119.859	10 % ▲	155.011	15 % ▼	251.870	273.968	8 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(93.836)	(84.017)	12 % ▲	(115.744)	19 % ▼	(177.863)	(201.674)	12 % ▼
Lucro bruto	38.175	35.842	7 % ▲	39.267	3 % ▼	74.017	72.294	2 % ▲
Despesas com vendas	(12.147)	(11.723)	4 % ▲	(11.525)	3 % ▼	(23.470)	(22.616)	6 % ▲
Despesas gerais e administrativas	(7.850)	(8.114)	3 % ▼	(5.576)	42 % ▲	(8.004)	(9.254)	73 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(358)	(2.894)	88 % ▼	(498)	38 % ▼	(3.252)	14.305	123 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais	(20.385)	(22.731)	10 % ▼	(18.598)	10 % ▲	(49.126)	(17.667)	181 % ▲
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos	17.780	19.311	36 % ▲	20.668	14 % ▼	36.891	34.627	49 % ▼
Receitas financeiras	148	3.128	95 % ▼	1.450	94 % ▼	3.276	4.345	25 % ▼
Despesas financeiras	(4.358)	(1.507)	29 % ▲	(6.407)	48 % ▼	(7.815)	(11.400)	31 % ▼
Resultado financeiro, líquido	(4.160)	(379)	990 % ▲	(5.957)	30 % ▼	(4.539)	(7.057)	36 % ▼
Lucro operacional antes dos impostos	13.620	12.732	7 % ▲	14.711	7 % ▼	26.352	47.578	45 % ▼
Corrente e diferida	(2.179)	(1.963)	11 % ▲	(7.815)	33 % ▼	(4.147)	(5.182)	20 % ▼
Imposto de renda e contribuição social	(2.179)	(1.963)	11 % ▲	(7.815)	23 % ▼	(4.147)	(5.182)	20 % ▼
Lucro líquido do período	11.441	10.769	6 % ▲	11.896	4 % ▼	22.205	42.378	48 % ▼

Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	2T23	1T23	Variação 2T23 x 1T23	2T22	Variação 2T23 x 2T22
Fluxos de caixa das atividades operacionais:					
Lucro líquido (Prejuízo) do período	22.210	10.769	106% ▲	42.378	48% ▼
Depreciações e amortizações	1.137	631	80% ▲	1.437	21% ▼
Constituição de POD	1.027	(92)	1.216% ▼	5.081	80% ▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	3.613	1.882	92% ▲	2.387	51% ▲
Provisão para contingências	3.082	1.111	177% ▲	408	655% ▲
Provisão para distratos	2.706	298	1.037% ▲	733	269% ▲
Realização de custos de captação de debêntures	232	116	100% ▲	217	7% ▲
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	-	-	-
Provisão para garantias	3.485	16.107	78% ▼	4.653	25% ▼
Provisão juros sobre mútuos	-	-	-	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	25.938	13.826	88% ▲	19.453	33% ▲
Baixa de ativos não recuperáveis	264	74	1.000% ▲	381	31% ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	7.127	2.289	211% ▲	(14.950)	148% ▼
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimento	-	-	-	-	-
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais	70.821	46.901	51% ▲	62.178	14% ▲
Contas a receber	(57.496)	12.668	554% ▼	(111.696)	49% ▼
Estoques	115.414	(3.572)	3.331% ▼	(18.198)	734% ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(1.356)	(1.240)	8% ▲	(133)	905% ▲
Aumento (redução) dos passivos operacionais	-	-	-	-	-
Fornecedores	(4.770)	3.842	224% ▼	0.617	150% ▼
Obrigações fiscais	14.096	7.209	96% ▲	10.580	33% ▲
Obrigações com pessoal	6.379	2.325	174% ▲	2.812	127% ▲
Obrigações com terceiros	(120.871)	(41.983)	188% ▲	69.130	275% ▼
Provisão para garantias	(932)	(12.902)	93% ▼	(4.859)	81% ▼
Adiantamentos de clientes	3.847	(1.810)	313% ▼	(11.911)	132% ▼
Outros passivos circulantes e não circulantes	(1.214)	494	346% ▼	(633)	92% ▲
Juros pagos sobre empréstimos operacionais	(4.954)	(1.998)	148% ▲	(2.342)	112% ▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	18.984	9.934	91% ▲	4.545	318% ▲
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Resgate de aplicações financeiras	(9)	(14)	36% ▼	(34)	74% ▼
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(3.489)	344	1.114% ▼	-	-
Recebimentos de mútuos	-	-	-	-	-
Aquisição de imobilizados	-	-	-	(2.005)	100% ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	(575)	(173)	232% ▲	-	-
Baixa de imobilizados	-	-	-	(5.682)	100% ▼
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-	-
Baixa de investimentos	(39.895)	(25.347)	57% ▲	2.350	-
Aquisição de intangível	-	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(41.958)	(25.190)	75% ▲	(5.371)	719% ▲
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos	116.696	38.094	207% ▲	75.267	99% ▲
Pagamentos de empréstimos	(84.957)	(29.213)	191% ▲	(40.034)	112% ▲
Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures	(12.240)	(2.031)	503% ▲	(7.847)	56% ▲
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-
Aumento de capital social	-	-	-	-	-
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	19.499	6.790	187% ▲	25.386	23% ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.485)	(8.466)	35% ▼	24.560	122% ▼
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	44.294	44.294	-	46.693	5% ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	38.809	35.828	8% ▲	71.253	46% ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.485)	(8.466)	35% ▼	24.560	122% ▼

ESG

SUSTENTABILIDADE
Construir pensando
no futuro



Reutilização da
água da chuva



Holofotes com
sensores de
presença



Energia
por placa
fotovoltaica



Medição de
gas individual



Lâmpadas
de LED



Hidômetro
individualizado



Coleta
seletiva



Bicicleta
compartilhada

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

INC Empreendimentos participa de ação especial no Dia Mundial do Meio Ambiente



No Dia Mundial do Meio Ambiente (5 de junho de 2023), a INC Empreendimentos participou do Domingo no Parque Especial que aconteceu no Parque da Lajinha, em Juiz de Fora (MG). O evento, realizado pela Prefeitura de Juiz de Fora, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Atividades Urbanas (Sesmaur), reuniu diversos órgãos públicos e empresas parceiras, entre elas a INC Empreendimentos.

Teve aula de yoga com a instrutora Roberta Bicalho @robertabicalho, distribuição de mudas de espécies de Mata Atlântica doadas pela ONG @amajf, teatro de fantoche e muitas atividades interativas e de conscientização.

Esse ano, como o tema da campanha da ONU é a poluição plástica, nós promovemos uma oficina de confecção de ecobags a partir de camisetas usadas, através do projeto Conhecer para Cuidar. Que coisa linda de se ver a participação das famílias e suas crianças interagindo, aprendendo, ensinando!

O simples ato de incluir uma sacola reutilizável no dia a dia, principalmente nas compras do supermercado, gera uma redução significativa do uso de sacolinhas plásticas, já parou para pensar nisso?

Anualmente, 400 milhões de toneladas de plástico são produzidas no mundo. Um terço é usado apenas uma vez e diariamente se despeja nos oceanos, rios e lagos uma quantidade de plástico equivalente à carga de mais de 2 mil caminhões de lixo.

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 36m² e 40m² 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



2 Quartos



Produto econômico



Plantas de 40m²



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 55m²



Área de lazer premium



Acabamentos sofisticados



Apartamentos inteligentes



Empreendimentos de 150 a 300un.



Alvenaria estrutural autoportante



PRODUTO SEVEN

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.

Pemuta - 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 ônus.

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



meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS (ITR)

Aos
Diretores e Conselheiros da
Inter Construtora e Incorporadora S.A.
Juiz de Fora - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Inter Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findo nessa data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e *ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4), aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21(R4) e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2 às informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG (R4) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 14 de agosto de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 MG 009485/F-0

Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9 - S - MG

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	10.068	20.872	38.809	44.294
Títulos e valores mobiliários	4	41	32	41	32
Contas a receber de clientes	5	5.016	16.171	163.048	99.487
Estoques (imóveis a comercializar)	6	2.586	32.836	228.329	219.185
Outros ativos circulantes		4.328	4.470	12.801	10.867
		22.039	74.381	443.028	373.865
Não circulante					
Estoques (imóveis a comercializar)	6	27.294	20.864	166.442	291.000
Contas a receber de clientes	5	24.878	15.411	191.900	205.310
Valores a receber de partes relacionadas	7	290.117	261.943	24.432	20.942
Depósitos judiciais		18	18	422	422
Outros ativos não circulantes		7	35	1.337	1.935
		342.314	298.271	384.533	519.609
Propriedades para investimento	8	-	-	201.425	168.657
Investimento	9	289.174	260.129	14	14
Imobilizado	10	1.579	1.758	16.882	17.585
Intangível		39	44	39	44
Direito de uso		76	297	889	1.013
		290.868	262.228	219.249	187.313
Total do ativo		655.221	634.880	1.046.810	1.080.787
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores		2.264	2.886	85.262	90.032
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	35.492	63.719	120.732	146.000
Obrigações sociais e trabalhistas	13	67	100	15.790	9.411
Obrigações fiscais	14	2.405	1.636	54.328	25.304
Adiantamentos de clientes	15	-	-	23.453	19.606
Obrigações com terceiros	11	25.648	42.590	118.621	131.230
Provisão para garantias	16 b.	10	231	8.835	4.104
Outros passivos circulantes		115	13	909	23
		66.001	111.174	427.930	425.709
Não circulante					
Obrigações com terceiros	11	39.040	49.373	281.361	389.625
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	87.216	58.847	159.971	93.988
Obrigações fiscais	14	1.030	1.607	10.055	24.983
Provisão para garantia	16 b.	-	223	4.841	7.021
Provisão para contingência	16 a.	828	492	2.055	1.074
Provisão para perda em Investimentos	9	73.628	61.438	-	-
Obrigações com partes relacionadas	7	226.881	213.338	-	-
		428.623	385.319	458.283	516.691
Patrimônio líquido	17				
Capital social		87.196	87.196	87.196	87.196
Reserva legal		3.046	3.046	3.046	3.046
Lucros acumulados		70.355	48.145	70.355	48.145
		160.597	138.387	160.597	138.387
Total do passivo e patrimônio líquido		655.221	634.880	1.046.810	1.080.787

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Períodos findos em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra maneira)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
		a	a	a	a	a	a	a	a
		30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receita operacional líquida	18	(300)	(690)	10.131	8.766	132.011	251.870	155.011	273.968
Custo dos imóveis vendidos	19.1	-	-	-	-	(93.836)	(177.853)	(115.744)	(201.674)
Lucro/(prejuízo) bruto		(300)	(690)	10.131	8.766	38.175	74.017	39.267	72.294
Receitas/(despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	19.2	-	-	-	-	(12.147)	(23.870)	(12.525)	(22.616)
Receitas/(despesas) gerais e administrativas	19.3	-	-	-	231	(7.890)	(16.004)	(5.576)	(9.254)
Resultado com equivalência patrimonial	9	15.142	28.629	7.891	39.878	-	-	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	19.3	292	(1.330)	(815)	(391)	(358)	(3.252)	(498)	14.203
		15.434	27.299	7.076	39.718	(20.395)	(43.126)	(18.599)	(17.667)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:		15.134	26.609	17.207	48.484	17.780	30.891	20.668	54.627
Resultado financeiro, líquido:									
Receitas financeiras	20	-	576	945	1.570	148	3.276	2.450	4.343
Despesas financeiras	20	(3.693)	(4.975)	(6.255)	(7.674)	(4.308)	(7.815)	(8.407)	(11.400)
		(3.693)	(4.399)	(5.310)	(6.104)	(4.160)	(4.539)	(5.957)	(7.057)
Lucro operacional antes dos impostos:		11.441	22.210	11.897	42.380	13.620	26.352	14.711	47.570
Imposto de Renda e Contribuição Social									
Corrente		-	-	-	(2)	(1.770)	(3.316)	(1.930)	(3.201)
Diferido	21	-	-	(1)	-	(409)	(826)	(885)	(1.991)
		-	-	(1)	(2)	(2.179)	(4.142)	(2.815)	(5.192)
Lucro líquido do período		11.441	22.210	11.896	42.378	11.441	22.210	11.896	42.378
Lucro líquido por ação - Em Reais						0,13	0,26	0,14	0,49

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Períodos findos em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Lucro líquido do período	11.441	22.210	11.896	42.378	11.441	22.210	11.896	42.378
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes no período	11.441	22.210	11.896	42.378	11.441	22.210	11.896	42.378

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado (Em milhares de Reais)

	Capital social	Reservas de Lucros		Lucros/(prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
		Reserva legal					
Saldos em 31 de dezembro de 2021	87.196	-	(9.728)	77.468	-	77.468	
Lucro líquido do período	-	-	42.378	42.378	-	42.378	
Saldos em 30 de junho de 2022	87.196	-	32.650	119.846	-	119.846	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	87.196	3.046	48.145	138.387	-	138.387	
Lucro líquido do período	-	-	22.210	22.210	-	22.210	
Saldos em 30 de junho de 2023	87.196	3.046	70.355	160.597	-	160.597	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Períodos findos em 30 de Junho

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Lucro líquido do período	22.210	42.378	22.210	42.378
Ajustes de:				
Depreciações e amortizações	454	570	1.137	1.437
Constituição de PECLD	(47)	1.414	1.027	5.081
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	-	3.613	2.387
Provisão para contingências	1.276	342	3.082	408
Provisão para distratos	-	-	2.706	733
Realização de custos de captação de debêntures	232	217	232	217
Provisão para garantias	-	-	3.485	4.653
Resultado de equivalência patrimonial	(28.629)	(45.733)	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	15.020	10.321	25.938	19.453
Baixa de ativos não recuperáveis	-	7	264	381
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	7.127	(14.950)
	10.516	9.516	70.821	62.178
(Aumento)/redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	1.735	(10.570)	(57.496)	(111.696)
Estoques	23.820	(20.503)	115.414	(18.198)
Outros ativos circulantes e não circulantes	170	(748)	(1.336)	(133)
	25.725	(31.821)	56.582	(130.027)
Aumento/(redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	(622)	(49)	(4.770)	9.617
Obrigações fiscais	192	135	14.096	10.580
Obrigações com pessoal	(33)	(412)	6.379	2.812
Obrigações com terceiros	(27.274)	23.585	(120.871)	69.130
Provisão para garantias	(445)	(1.170)	(932)	(4.859)
Adiantamentos de clientes	-	-	3.847	(11.911)
Outras passivos circulantes e não circulantes	(838)	(157)	(1.214)	(633)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(9.776)	(6.756)	(4.954)	(2.342)
	(38.796)	15.176	(108.419)	72.394
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades operacionais	(2.555)	(7.129)	18.984	4.545
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	(9)	(34)	(9)	(34)
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(24.810)	(147.215)	(3.489)	-
Recebimentos de mútuos	10.179	122.692	-	-
Aquisição de imobilizados	(54)	(236)	(575)	(2.005)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(39.895)	(5.682)
Aquisição/Perda de investimentos em controladas	11.774	-	-	2.350
Aquisição de intangível	5	(6)	-	-
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades de investimento	(2.915)	(24.799)	(43.968)	(5.371)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	43.709	33.732	116.696	73.267
Pagamentos de empréstimos	(49.043)	(3.976)	(84.957)	(40.034)
Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures	-	-	(12.240)	(7.847)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de financiamentos	(5.334)	29.756	19.499	25.386
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(10.804)	(2.172)	(5.485)	24.560
Caixa e equivalentes no início do período	20.872	23.451	44.294	46.693
Caixa e equivalentes no final do período	10.068	21.279	38.809	71.253
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(10.804)	(2.172)	(5.485)	24.560

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Períodos findos em 30 de Junho

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receitas:				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	10.182	264.552	280.155
Insumos adquiridos de terceiros	(675)	(18)	(209.862)	(224.629)
Custos de produção e vendas	-	-	(177.853)	(201.674)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(675)	(18)	(32.009)	(22.955)
Valor adicionado bruto	(675)	10.164	54.690	55.526
Depreciação e amortização	(454)	(570)	(1.137)	(1.437)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	(1.129)	9.594	53.553	54.089
Valor adicionado recebido em transferência:				
Receitas financeiras	576	1.570	3.276	4.343
Receita de equivalência patrimonial	28.629	39.878	-	-
Valor adicionado total a distribuir	28.076	51.042	56.829	58.432
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal	-	-	(14.209)	9.093
Impostos, taxas e contribuições	(891)	(990)	(12.595)	(13.747)
Despesas financeiras	(4.975)	(7.674)	(7.815)	(11.400)
Lucros retidos	(22.210)	(42.378)	(22.210)	(42.378)
	(28.076)	(51.042)	(56.829)	(58.432)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

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

No que tange a atuação geográfica da Companhia fortaleceu em 2022 sua atuação no Estado de São Paulo, com foco nos lançamentos e vendas no interior do Estado, tanto no segmento de baixa renda, quanto no média renda.

A incorporação imobiliária da Companhia tem seu grande foco na baixa renda, entretanto, o ano de 2022 foi marcado pela grande mudança nos nossos produtos, focando em melhores localizações, novas plantas, e conseqüentemente um maior Ticket Médio, culminando em melhores margens.

Em 2023, a Companhia unificou duas grandes diretorias (Comercial e Incorporação) que estão sob gestão de um novo Diretor de Operações, o objetivo com essa decisão é a integração desde os Novos Negócios (prospecção de terrenos) até a venda das unidades habitacionais, passando entre esses dois momentos por processos importantes como viabilidade, RI e plano de negócio (todos integrados com a mesma direção).

A Administração da Companhia segue focada na geração de caixa operacional, bem como no reforço do mesmo através de captação de recursos de dívida.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
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%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	300	300
Inter SPE Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	São João Del Rey - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE SJDR 2 Incorporação Ltda	São João Del Rey - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SJRP 6 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SJRP 7 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SJRP 10 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	-	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda	Ubá - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	1	1
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda	Uberlândia - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda	Uberlândia - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberlândia 11 Incorporação Ltda	Uberlândia - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	Cataguases - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	Jacarei - SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SJDC 2 Incorporação Ltda	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SJDC 3 Incorporação Ltda	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	-	-

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

2 Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

2.1 Apresentação das informações trimestrais (ITR)

(i) *Declaração de conformidade*

As informações trimestrais consolidadas condensadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, aplicáveis para as entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, identificadas como consolidado.

As informações trimestrais individuais condensadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, aplicáveis para as entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, identificadas como individual.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em *conformidade* com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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 no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de *consolidação* não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2.2 às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

Essas informações contábeis intermediárias foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria e pelo Conselho de Administração em 14 de agosto de 2023.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

(ii) *Continuidade operacional*

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

(iii) *Moeda funcional e moeda de apresentação*

Estas informações contábeis intermediárias trimestrais 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.

(iv) **Base de elaboração**

As informações contábeis intermediárias trimestrais 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 2.2. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

(v) **Bases de consolidação**

As informações contábeis intermediárias trimestrais consolidadas incluem as informações trimestrais da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controlada's. As principais controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota nº 1.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

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 informações contábeis intermediárias da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Nas informações contábeis intermediárias trimestrais 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 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações contábeis intermediárias são as mesmas aplicadas nas demonstrações contábeis do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2.3 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

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

1. Alteração na norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Alteração na norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

3. Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

4. Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

5. Alteração na norma IAS 1/CPC 26:

1. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida. Inter

2.3.1 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 30 de junho de 2023.

1. Alteração na norma IAS 1/CPC 26:

Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB. Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

2.4 Reclassificações

No exercício corrente, foram efetuadas reclassificações contábeis que afetaram a constituição da reserva legal. A reserva legal é um instrumento previsto em lei para proteger o patrimônio da Companhia, garantindo sua solidez financeira e cumprindo requisitos legais.

A reclassificação em questão foi realizada com o objetivo de ajustar o tratamento contábil da reserva legal de acordo com as orientações regulatórias e melhores práticas de contabilidade.

É importante ressaltar que essa reclassificação não afetou o montante total destinado à reserva legal. O valor correspondente à reserva legal continua sendo alocado de acordo com a legislação vigente, e a reclassificação não resultou em mudanças na alocação total de recursos destinados à reserva legal.

A administração da Companhia e sua equipe contábil conduziram a reclassificação com a devida diligência, seguindo as orientações técnicas e regulatórias aplicáveis. Essas medidas foram adotadas para assegurar que as informações contábeis intermediárias reflitam de forma precisa e completa a situação financeira da Companhia.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa, banco e conta movimento	6.448	5.951	31.566	24.349
Certificados de depósitos bancários	3.558	3.207	4.780	5.094
Fundos de investimentos - não restritos	62	11.714	2.463	14.851
	<u>10.068</u>	<u>20.872</u>	<u>38.809</u>	<u>44.294</u>

As aplicações contábeis possuem remunerações médias que variam entre 92,5% e 101,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, são mantidos em instituições contábeis de primeira linha e possuem liquidez imediata.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

4 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos	41	32	41	32
	41	32	41	32

Os fundos de investimentos, em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não possuem destinação específica. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 92,5% e 101,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha.

5 Contas a receber de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Em processo de repasse (a)	-	-	163.234	127.078
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	14.416	14.492	120.667	99.967
Clientes não relacionados a Incorporação (g)	11.733	11.733	80.685	73.281
Contas a receber de partes relacionadas (c)	10.070	11.425	-	1.355
Outras contas a receber	-	304	11.500	16.908
Provisão para risco de crédito (d)	(6.325)	(6.372)	(10.180)	(9.153)
Provisão para distratos (e)	-	-	(3.262)	(556)
Ajuste a valor presente (f)	-	-	(7.696)	(4.083)
	29.894	31.582	354.948	304.797
Circulante	5.016	16.171	163.048	99.487
Não Circulante	24.878	15.411	191.900	205.310

(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.

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias. As receitas brutas de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, são como segue:

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos cujas obras estão em andamento.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

(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, ou IPCA + 1% ao mês.

(c) Contas a receber pela venda de imóveis a partes relacionadas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
H.I. Holding de Participações S.A. (I)	10.070	10.070	-	-
JML Administração Patrimonial S.A.	-	1.355	-	1.355
	<u>10.070</u>	<u>11.425</u>	<u>-</u>	<u>1.355</u>

(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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(6.372)	(6.877)	(9.153)	(11.886)
Constituição	(390)	(1.498)	(2.816)	(12.009)
Reversão	437	2.003	1.789	14.742
Saldo final	<u>(6.325)</u>	<u>(6.372)</u>	<u>(10.180)</u>	<u>(9.153)</u>

(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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	-	-	(4.083)	(729)
Constituição	-	-	(12.609)	(12.597)
Reversão	-	-	8.996	9.243
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.696)</u>	<u>(4.083)</u>

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 5,73% (3,58% em 31 de dezembro de 2022).

(g) A Companhia tem recebíveis inerentes a vendas de ativos para partes relacionadas, cujos imóveis (terrenos, lojas e outros ativos) foram para empresas que não são controladas ou coligadas.

A expectativa de recebimentos dos valores referentes a contas a receber de clientes por incorporação de imóveis pode ser assim demonstrada:

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Vencidos	8.291	7.732	17.896	17.257
1 ano	1.302	1.606	96.276	55.848
2 anos	1.093	1.118	103.170	183.363
3 anos	955	1.040	49	20.660
4 anos	800	914	14.427	11.541
5 anos	684	795	12.492	9.635
Após 5 anos	1.304	1.562	26.090	22.164
	14.429	14.767	270.400	320.468

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

6 Estoques (imóveis a comercializar)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Estoque de terrenos	24.943	49.992	297.212	400.481
Imóveis em construção	-	-	81.255	100.148
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Adiantamentos a fornecedores	4.594	3.365	15.717	8.969
	29.880	53.700	394.771	510.185
Circulante	2.586	32.836	228.329	219.185
Não Circulante	27.294	20.864	166.442	291.000

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	14.648	17.007	18.467	17.838
Capitalização	13.436	8.054	19.310	23.564
Apropriação	(7.329)	(10.412)	(12.968)	(22.935)
Saldo final	20.755	14.649	24.809	18.467

7 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo				
Contas correntes com SPE's (a)	107.428	89.355	-	-
Notas de débito (serviços compartilhados)	158.257	151.650	-	-
Mútuos com acionistas (b)	24.432	20.938	24.432	20.942
	290.117	261.943	24.432	20.942
Passivo				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados) (c)	318	31.525	-	-
Contas correntes com SPE's (a)	226.563	181.813	-	-
	226.881	213.338	-	-

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

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

Ativos	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Inter SPE Jacarei 1 Incorp Ltda	15.275	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda	5.965	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda	2.058	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp Ltda	17.092	-
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp Ltda	9.804	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp Ltda	1.944	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda	6.554	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	11.109	1.646
H.I Holding de Participações S.A	22.691	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	1.139	1.134
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp Ltda	9.811	2.539
Outras SPEs	3.986	35.742
	107.428	89.355

Passivo	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Empréstimos de SPE's		
BCO Serviços Ltda	73.783	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda	5.671	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	5.338	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda	2.709	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda	26.530	30.895
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda	27.052	24.233
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp Ltda	3.094	5.024
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda	2.939	6.399
INTER SPE JUIZ DE FORA 25 INCORPORACAO LTDA	25.270	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	5.033	4.551
Inter SPE SJRP 5 Incopr Ltda	9.938	2.115
Outras SPE's	39.206	43.661
	226.563	181.814

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	110.293	88.039	20.942	19.742
Concessões	25.128	346.993	3.490	1.200
Recebimento de principal	(3.561)	(324.739)	-	-
Saldo final	131.860	110.293	24.432	20.942

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Leonardo Miguel de Lima	-	5.180	-	5.180
Neylson de Oliveira Almeida	12.216	5.038	12.216	5.038
Ednilson de Oliveira Almeida	12.216	5.409	12.216	5.409
Jurandir Miguel de Lima	-	5.179	-	5.179
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	-	136	-	136
Saldo final	24.432	20.942	24.432	20.942

(c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	318	31.525	-	-
	318	31.525	-	-

Venda de imobilizado: Em 06 de novembro de 2019, a Companhia e a H.I. Holding de Participações S.A. celebraram contrato de compra e venda de 24% (vinte e quatro por cento) da aeronave, pelo valor de R\$ 3.568, transação esta que não gerou ganho e nem perda. O valor integral da transação foi pago em 06 de novembro de 2019. Em 2020, o restante da aeronave foi vendida para a H.I. Holding de Participações S.A., pelo valor de R\$11.339, transação esta que não gerou ganho e nem perda. O valor da transação será liquidado em 10 (dez) parcelas anuais, vencendo a primeira em setembro de 2021.

Cessão de dívidas: Em 15 de junho de 2020, foi aprovada em reunião do Conselho de Administração a cessão e transferência para a Companhia de dívida de sua subsidiária integral HI Holding Patrimonial S.A. (“HI”), no valor total de R\$20.309, em face da Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda., mediante aumento de Capital Social na HI.

Vendas de lojas comerciais: A controlada Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda vendeu 19 lojas do empreendimento “Park Uberaba” para a H.I Holding de Participações S.A., no valor de R\$7.400 e o vencimento da transação é em junho de 2022. Cessões: a H.I. Holding de Participações S.A. cedeu apartamentos, galpões e salas comerciais, para utilização nas atividades operacionais e administrativas do Grupo e em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 não eram cobrados valores por estas cessões.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

Remuneração da administração (controladora e consolidado)

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Pró-labore	1.402	5.441
	<u>1.402</u>	<u>5.441</u>

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

8 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são demonstradas como segue:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Terrenos em construção	8.159	4.348
Terrenos	65.967	38.778
Casas	2.305	2.305
Lojas	109.581	109.581
Outras	15.413	13.645
Total	<u>201.425</u>	<u>168.657</u>

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	168.657	106.916
Ganho da adoção do valor justo	-	40.188
Baixa	(7.127)	(8.587)
Aquisições	39.895	30.140
Saldo final	<u>201.425</u>	<u>168.657</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

9 Investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo				
Investimento em controladas	289.165	260.120	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	289.174	260.129	14	14
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(73.628)	(61.438)	-	-
	(73.628)	(61.438)	-	-

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência Patrimonial	Dividendos Recebidos	Provisão		30/06/2023
					perda em investimentos	Outros	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	37.269	-	2.127	(17.910)	(415)	-	21.072
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	32.988	-	2.990	-	(4.625)	-	31.353
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.817	-	59	-	(115)	-	1.761
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	-	-	357	-	(13)	-	345
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	-	-	1.437	-	(742)	-	695
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	10.558	-	-	-	(5.807)	-	4.751
Inter SPE Uberaba 5 Incorp Ltda	-	-	4.060	-	-	-	4.060
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	478	-	1.945	-	(6.413)	-	(3.990)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	-	-	5.581	-	(910)	-	4.671
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda	5.562	-	5.563	-	(906)	-	10.219
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	4.457	-	-	-	(45)	-	4.412
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	10.558	-	5.524	-	(5.364)	-	10.718
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	68	-	3.324	-	-	-	3.392
Inter SJDC 3 Incorp. Ltda	1.605	-	2.816	-	-	-	4.421
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorp. Ltda	14.304	-	16.183	-	-	-	30.487
HI holding de Participações S.A.	126.086	-	7.000	-	-	-	133.086
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	15.199	19.310	-	-	-	(12.968)	21.540
Outras SPEs	(829)	-	9.717	-	(2.714)	-	6.174
	260.129	19.310	68.683	(17.910)	(28.069)	(12.968)	289.174

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

Provisão para perda em investimentos	31/12/2022	Aquisições / Baixas	Equivalência Patrimonial	Transferência de Investimentos	30/06/2023
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(170)	-	(654)	-	(824)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda	(10.535)	-	(1.502)	-	(12.037)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp. Ltda	-	-	(95)	-	(95)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	(88)	-	(33)	-	(121)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	-	-	(4.625)	4.625	-
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda	(1.497)	-	-	-	(1.497)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	(5.602)	-	(13)	-	(5.615)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(1.830)	-	(742)	-	(2.572)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda	(2.266)	-	(67)	-	(2.333)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda	(2.969)	-	(525)	-	(3.494)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda	(5.058)	-	(257)	-	(5.315)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	-	-	(16)	-	(16)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	-	-	(5.807)	872	(4.935)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda	(7.932)	-	(514)	-	(8.446)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda	(6.798)	-	(103)	-	(6.901)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp. Ltda	(7.370)	-	(4.593)	-	(11.963)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda	(3.198)	-	(208)	-	(3.406)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	-	-	(5.935)	-	(5.935)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	(1.688)	-	(1.139)	-	(2.827)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp. Ltda	(2.649)	-	(955)	910	(2.694)
BCO Serviços	(3.486)	-	(39)	-	(3.525)
Outras SPEs	1.698	-	(12.231)	21.457	10.924
	(61.438)	-	(40.054)	27.864	(73.628)

A composição dos ativos, passivos e resultado das controladas são como segue:

Empresas	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
HI holding de Participações S.A.	19.869	17.288	248.242	205.800	268.111	223.088
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	575	512	7.753	7.460	8.328	7.972
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	3.805	34.834	24.117	22.083	27.922	56.917
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	2.490	2.629	150.302	56.571	152.792	59.200
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	166	215	3.071	2.522	3.237	2.737
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	98	104	1.972	1.449	2.070	1.553
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	29.129	21.664	92.306	102.175	121.435	123.839
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	277	311	4.330	3.812	4.607	4.123
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	217	275	2.079	1.529	2.296	1.804
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.207	3.937	3.965	(143)	5.172	3.794
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	5.032	6.302	8.771	8.671	13.803	14.973
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	21.110	20.578	-	(570)	21.110	20.008
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	63	220	303	(394)	366	(174)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	338	815	2.962	2.344	3.300	3.159
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.540	1.380	1.339	1.039	2.879	2.419
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	4.337	6.006	32.284	32.636	36.621	38.642
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	2.612	5.484	38.312	38.277	40.924	43.761
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.424	1.875	5.629	6.105	7.053	7.980
Inter SPE Uba 1 Incorp.	555	1.061	2.481	1.539	3.036	2.600
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	5.379	4.595	21.602	19.032	26.981	23.627
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	412	433	926	510	1.338	943
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	24.276	12.773	28.551	2.342	52.827	15.115
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	880	837	26.354	26.157	27.234	26.994
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	15.044	10.431	31.994	8.010	47.038	18.441
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	27.386	21.638	5.186	(1.594)	32.572	20.044
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	19.304	6.882	13.727	9.556	33.031	16.438
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	13.558	11.998	17.312	2.355	30.870	14.353
Outras SPEs (68 controladas)	267.749	118.785	306.215	394.519	573.964	513.304
	468.832	313.862	1.082.085	953.792	1.550.917	1.267.654

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
HI holding de Participações S.A.	20.854	20.293	114.743	77.279	125.515	125.515
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	1.091	799	7.281	7.133	610	40
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	3.056	2.794	3.792	17.423	19.361	36.699
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	2.165	1.854	162.093	67.879	(9.964)	(10.534)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	476	426	2.712	2.824	58	(512)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	97	84	1.925	1.970	70	(500)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	24.582	35.945	65.501	55.477	32.988	32.418
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	356	310	2.490	2.566	1.817	1.247
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	218	207	2.040	2.061	106	(464)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	392	4.810	10.021	5.155	(5.585)	(6.172)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	6.534	9.143	8.405	8.230	(1.831)	(2.401)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	39	15	15.275	14.766	5.796	5.226
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	422	343	2.277	2.319	(2.266)	(2.836)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	562	349	6.231	6.349	(2.969)	(3.539)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.328	1.123	6.038	6.328	(4.463)	(5.033)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	7.662	11.921	25.686	26.813	478	(93)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	18.332	15.199	17.841	18.574	10.558	9.988
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.371	2.044	13.061	13.647	(7.142)	(7.712)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	539	570	9.236	9.398	(6.798)	(7.368)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	13.922	12.570	25.462	19.435	(7.809)	(8.379)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	743	493	4.001	4.218	(3.198)	(3.768)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	21.261	8.527	23.513	5.477	1.682	1.112
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	8.566	7.712	15.166	15.395	4.457	3.887
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	18.501	7.452	22.240	8.751	2.809	2.239
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	9.897	1.121	20.635	18.746	747	177
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	12.139	8.218	15.835	7.058	1.733	1.163
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	17.441	4.875	7.354	6.788	3.259	2.689
Outras SPEs (68 controladas)	216.570	146.168	336.684	346.710	34.244	20.431
Total	409.116	305.365	947.538	778.769	194.263	183.520

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

01/01/2023 a 30/06/2023						
Empresas	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	16.730	(8.542)	(1.155)	69	(102)	7.000
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(399)	-	(466)	211	-	(654)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	(633)	-	(87)	2.433	-	1.713
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(589)	-	(351)	(563)	-	(1.503)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(76)	-	(4)	73	-	(7)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(23)	-	(19)	21	-	(21)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	3.962	(5.041)	(396)	(176)	16	(1.635)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(102)	-	(11)	57	-	(56)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(99)	-	(1)	32	-	(68)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2.997	(2.029)	(290)	(297)	(37)	344
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	5.235	(3.753)	(275)	(453)	(58)	696
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(45)	-	(19)	(3)	-	(67)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(165)	(121)	(210)	(29)	-	(525)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(184)	-	(2)	161	-	(25)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	(282)	661	(137)	2.552	-	2.794
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	4.607	(6.654)	(354)	(3.352)	(54)	(5.807)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(567)	-	(71)	401	-	(237)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(74)	-	(46)	179	-	59
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	2.475	(6.310)	(130)	(619)	(10)	(4.594)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(17)	16	(132)	(75)	-	(208)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	30.812	(20.765)	(2.732)	(316)	(628)	6.371
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(26)	(1.029)	(15)	115	-	(955)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	29.951	(22.072)	(3.505)	(247)	(639)	3.488
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	12.292	(8.423)	(2.254)	(91)	(230)	1.294
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	21.744	(16.066)	(1.578)	(330)	(445)	3.325
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	19.623	(14.390)	(1.912)	(114)	(391)	2.816
Outras SPEs (68 controladas)	145.001	(110.769)	(15.860)	(1.604)	(1.955)	14.813
	292.148	(225.287)	(32.012)	(1.965)	(4.533)	28.351

01/01/2022 a 30/06/2022						
Empresas	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	4.154	(2.371)	14.062	(56)	(123)	15.666
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(613)	-	100	59	-	(454)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	(674)	(9)	154	569	-	40
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	4	(50)	(193)	395	-	156
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	4	-	(5)	11	-	10
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	9	-	(26)	9	-	(8)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	75.156	(50.825)	(7.071)	(840)	(1.522)	14.898
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(9)	(36)	(24)	36	-	(33)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(6)	(29)	(9)	44	-	-
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	299	(3.094)	-	(36)	(8)	(2.839)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	9.423	(8.096)	(590)	(132)	(167)	438
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	4	(6)	(122)	-	-	(124)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	446	(1.028)	(94)	(15)	(6)	(697)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(1.049)	(100)	(60)	382	(5)	(832)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	40.256	(30.246)	(4.656)	(707)	(743)	3.904
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	44.367	(24.386)	(4.338)	(152)	(875)	14.616
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	961	(775)	(282)	9	(11)	(98)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	276	(1.349)	(131)	(14)	(3)	(1.221)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	5.233	(11.794)	(724)	(170)	(101)	(7.556)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	264	(257)	(350)	233	(3)	(113)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	17.305	(14.027)	(1.896)	(211)	(325)	846
Outras SPEs (68 controladas)	88.320	(58.288)	(18.123)	(1.437)	(1.249)	10.223
	284.130	(206.766)	(24.378)	(2.023)	(5.141)	46.822

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

10 Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	30/06/2023	31/12/2022
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	582	(344)	238	264
Veículos	20,00%	106	(96)	10	11
Computadores e periféricos	20,00%	1.579	(1.085)	494	572
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	243	(127)	116	140
Outros		982	(258)	721	771
		3.492	(1.910)	1.579	1.758

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	30/06/2023	31/12/2022
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	588	(344)	244	269
Veículos	20,00%	166	(140)	26	33
Salas comerciais	4,00%	8.293	(671)	7.622	8.293
Aeronaves	3,4% a 4,19%	-	-	-	-
Computadores e periféricos	20,00%	1.582	(1.088)	494	574
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	4.717	(2.679)	2.038	4.301
Galpões	4,00%	2.765	(225)	2.540	2.575
Outros		4.521	(603)	3.918	1.540
		22.632	(5.750)	16.882	17.585

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora					
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	Transferência	30/06/2023
Máquinas e equipamentos	286	-	-	(26)	-	260
Veículos	13	-	-	(1)	-	11
Computadores e periféricos	496	54	-	(133)	-	417
Estande de vendas e apartamento decorado	163	-	-	(24)	-	139
Outros	800	-	-	(49)	-	752
	1.758	54	-	(233)	-	1.579

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

	Consolidado					30/06/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	Transferência	
Máquinas e equipamentos	292	-	-	(26)	-	266
Veículos	40	-	-	(7)	-	33
Salas comerciais	7.828	-	-	(103)	-	7.725
Computadores e periféricos	583	54	-	(133)	-	504
Estande de vendas e decorado	3.332	-	-	(464)	-	2.868
Galpões	2.609	-	-	(34)	-	2.575
Outros	2.901	520	(264)	(246)	-	2.911
	17.585	574	(264)	(1.013)	-	16.882

Na data de encerramento destas informações contábeis intermediárias, 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.

11 Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aquisição de terrenos (Landbank)	35.024	51.691	325.075	435.347
Ajuste a valor presente de terrenos	(10.236)	(1.703)	(38.814)	(52.682)
Aquisição de terrenos em construção	-	-	47.258	96.214
Aquisição de imóveis	20.309	17.967	46.872	17.967
Operações de risco sacado	19.591	24.008	19.591	24.009
	64.688	91.963	399.982	520.855
Circulante	25.648	42.590	118.621	131.230
Não circulante	39.040	49.373	281.361	389.625

Em 30 de junho de 2023, R\$287.512 refere-se a obrigações por aquisição de terrenos na modalidade de permuta. 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 2022). Para os terrenos cujos pagamentos são por permuta financeira, a Companhia ajusta o saldo devedor ao valor presente, considerando a data de lançamento dos empreendimentos e utilizando uma taxa de desconto de 5,73%

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

12 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Indexador	Taxas (%)		Controladora		Consolidado	
		Mínima	Máxima	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	112.630	69.682
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	(199)	34.787	45.116	82.415
Conta garantida		12,55	14,03	8.470	12.999	8.521	13.111
Debêntures	CDI/IPCA	4,0	6,5	117.963	76.372	117.962	76.372
Custo de captação de debêntures				(3.526)	(1.592)	(3.526)	(1.592)
				<u>122.708</u>	<u>122.566</u>	<u>280.703</u>	<u>239.988</u>
Passivo circulante				35.492	63.719	120.732	146.000
Passivo não circulante				87.216	58.847	159.971	93.988

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no período findo em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	122.566	98.434	239.988	209.259
Captações	43.709	47.802	116.696	170.479
Juros e encargos financeiros	15.020	17.874	25.938	34.075
Amortização de principal	(49.043)	(30.927)	(84.957)	(151.726)
Amortização de juros	(9.776)	(11.035)	(17.194)	(22.518)
Realização de custos de captação	232	418	232	419
Saldos finais (circulante e não circulante)	<u>122.708</u>	<u>122.566</u>	<u>280.703</u>	<u>239.988</u>

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
12 meses	35.492	63.719	120.732	145.999
13 a 24 meses	42.752	38.202	59.864	69.584
Após 24 meses	44.464	20.645	100.107	24.405
	<u>122.708</u>	<u>122.566</u>	<u>280.703</u>	<u>239.988</u>

(a) Índices financeiros (covenants) dívida líquida

As escrituras da 4ª e 5ª emissões de debêntures da Companhia consideram vencimento antecipado em caso de quebra do índice financeiro, obtido através da divisão da dívida líquida pelo patrimônio líquido, que não poderá ser superior a 1 (um), sendo certo que não serão consideradas, para fins deste cálculo, os contratos de financiamento à produção.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

O índice financeiro em 30 de junho de 2023 pode ser assim demonstrado:

	30/06/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	280.703
(-) Apoio a produção	(112.630)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(38.809)
(-) Títulos e valores mobiliários	(41)
Dívida líquida	<u>129.223</u>
Total do Patrimônio Líquido	160.595
Dívida Líquida / PL Total	0,80

(b) Índices financeiros (covenants) liquidez

A escritura da 4ª emissão de debêntures da Companhia considera vencimento antecipado em caso de quebra do índice financeiro, obtido através da divisão:

$$\text{Liquidez} = \frac{(\text{Recebíveis}) + (\text{Receita a Apropriar}) + (\text{Estoques})}{(\text{Dívida Líquida}) + (\text{Obrigações com Terceiros}) + (\text{Custo a Apropriar})} > 1,6 \text{ ou } < 0,0$$

Recebíveis	354.948
REF	114.488
Estoque	97.559
Total de Ativos	566.995
Dívida Líquida	129.223
Obrigações com terceiros	27.649
Custo a Apropriar	67.523
Total de Passivos	224.395
Índice	2,53

Ambas as debêntures tiveram suas cláusulas restritivas (Covenants financeiros) cumpridos no primeiro trimestre de 2023.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

13 Obrigações sociais e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Salários e ordenados a pagar	2	7	1.653	1.223
INSS a recolher	7	37	8.377	4.722
FGTS a recolher	1	1	666	273
Provisão de férias	39	39	3.483	3.054
Provisão de 13º salário	-	-	1.384	-
Outras obrigações trabalhistas	18	16	227	139
	67	100	15.790	9.411

14 Obrigações fiscais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
IRRF s/folha a recolher	502	688	2.648	1.768
Retenção de INSS s/notas fiscais	31	59	4.177	1.950
Retenção de ISS s/notas fiscais	22	9	2.409	1.149
RET a recolher	16	9	22.991	10.430
RET diferido	328	335	11.420	10.005
Tributos parcelados	2.189	1.873	17.013	22.339
Outras obrigações fiscais	347	270	3.725	2.646
	3.435	3.243	64.383	50.287
Circulante	2.405	1.636	54.328	25.304
Não circulante	1.030	1.607	10.055	24.983

15 Adiantamento de clientes

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamento de Clientes	-	-	11.498	8.546
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	-	-	11.955	11.060
	-	-	23.453	19.606

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

16 Provisões

a. Para contingências

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Contingências trabalhistas	368	457	451	636
Indenização com terceiros	460	35	1.604	438
	<u>828</u>	<u>492</u>	<u>2.055</u>	<u>1.074</u>

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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	492	1.031	1.074	1.937
Adições	1.278	401	3.082	1.084
Pagamentos	(942)	(940)	(2.101)	(1.908)
Reversões	-	-	-	(39)
Saldos finais	<u>828</u>	<u>492</u>	<u>2.055</u>	<u>1.074</u>

Em 30 de junho de 2023, as contingências com riscos possível de perda montam em R\$4.050 na controladora e R\$6.411 no consolidado (R\$3.404 na controladora e R\$4.833 no consolidado em 31 de dezembro de 2022), todo provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

b. Garantias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Circulante	10	231	8.835	4.104
Não circulante	-	223	4.841	7.021
Saldos finais	<u>10</u>	<u>454</u>	<u>13.676</u>	<u>11.125</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023
(Em milhares de Reais)

A movimentação da provisão para garantias é:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	454	1.169	11.125	10.902
Adições	-	-	3.484	16.532
Pagamentos	(444)	(715)	(933)	(16.309)
Saldos finais	<u>10</u>	<u>454</u>	<u>13.676</u>	<u>11.125</u>

As constituições de provisões para garantia de obra estão fundamentadas em nosso histórico de gastos com manutenção e representam 1,0% do custo orçado para as obras de incorporação imobiliária.

Supremo Tribunal Federal (“STF”) muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 - Recursos Extraordinário n° 949.297 e 885 - Recurso Extraordinário n° 955.227.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, CPC 32/IAS 12 Tributos sobre o lucro e o ICPC 22 / IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro, em impactos significativos em suas informações contábeis intermediárias de 30 de junho de 2023.

17 Patrimônio líquido

Capital social

O Capital Social subscrito e integralizado em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é de R\$87.196 e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

Descrição	Ações	
	ordinárias	%
Neylson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
Ednilson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
	<u>86.885.350</u>	<u>100</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

O capital social autorizado é de R\$600.000 (seiscentos milhões de reais).

18 Receita operacional líquida

Descrição	Controladora			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
Receitas de vendas de imóveis	-	-	10.413	10.182
Impostos sobre vendas	-	-	-	(1)
Provisão para risco de crédito	(300)	(690)	(282)	(1.415)
	<u>(300)</u>	<u>(690)</u>	<u>10.131</u>	<u>8.766</u>

Descrição	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
Receitas de vendas de imóveis	149.304	282.192	172.880	306.182
Receitas com alugueis de imóveis	-	-	10.426	10.396
Impostos sobre vendas	(2.905)	(5.377)	(3.155)	(5.856)
Distratos	(9.983)	(17.640)	(17.908)	(26.027)
Provisão para risco de crédito	(1.119)	(1.027)	(2.279)	(5.081)
Ajuste a valor presente	(1.690)	(3.572)	(1.728)	(2.387)
Provisão Para Distratos	(1.596)	(2.706)	(699)	(733)
Descontos concedidos	-	-	(2.526)	(2.526)
	<u>132.011</u>	<u>251.870</u>	<u>155.011</u>	<u>273.968</u>

19 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.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

19.1 Custos dos imóveis vendidos

Descrição	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Material aplicado	(30.174)	(50.279)	(24.440)	(41.626)
Outros custos gerais	(4.152)	(9.214)	(5.796)	(9.845)
Juros capitalizados	(4.468)	(11.003)	(10.349)	(18.202)
Terrenos	(18.334)	(42.755)	(38.466)	(68.294)
Outras despesas gerais	(84)	(152)	(112)	(197)
Gastos com pessoal	(3.517)	(6.298)	(4.437)	(8.075)
Serviços diversos	(28.424)	(49.716)	(27.256)	(47.224)
Serviços de terceiros	(1.130)	(1.860)	(750)	(1.279)
Viagens e estadas	-	-	(35)	(48)
Seguros gerais	(226)	(410)	(253)	(444)
Serviços de consultoria	(123)	(211)	(74)	(127)
Garantias	(1.688)	(3.484)	(2.712)	(4.653)
Locação de equipamentos	(1.516)	(2.471)	(1.064)	(1.660)
	<u>(93.836)</u>	<u>(177.853)</u>	<u>(115.744)</u>	<u>(201.674)</u>

19.2 Despesas com vendas

Descrição	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Despesas com vendas				
Comissões	(4.180)	(7.963)	(4.527)	(7.630)
Outras despesas gerais	(2.265)	(4.750)	(830)	(1.623)
Propaganda e publicidade	(2.587)	(4.369)	(2.050)	(3.987)
Despesas com Stand e decorados	(708)	(1.123)	(250)	(602)
Serviços de consultoria	(1.082)	(1.214)	(994)	(1.681)
Eventos	-	(13)	(383)	(942)
Depreciação e amortização	(308)	(601)	(262)	(500)
Descontos concedidos	(730)	(3.169)	(3.190)	(5.612)
Rateio entre SPE's	5	5	-	-
Gastos com pessoal	(292)	(673)	(39)	(39)
	<u>(12.147)</u>	<u>(23.870)</u>	<u>(12.525)</u>	<u>(22.616)</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

19.3 Despesas gerais e administrativas, ganhos com PPI e outras (receitas) despesas operacionais

Descrição	Controladora			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Outras despesas gerais	78	(1.118)	(815)	(160)
Gastos com emissão de dívidas	253	(232)	-	-
Outras receitas gerais	(39)	20	-	-
	<u>292</u>	<u>(1.330)</u>	<u>(815)</u>	<u>(160)</u>

Descrição	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Gastos com pessoal	(3.497)	(7.238)	(978)	(978)
Outras despesas gerais	(243)	(3.183)	(1.604)	(2.682)
Despesas c/ Consumos Gerais	(1.577)	(2.993)	-	-
Ganho com valor justo PPI	-	-	-	14.950
Serviços de consultoria	-	-	(22)	(45)
Serviços de terceiros	(1.606)	(3.414)	(2.129)	(3.555)
Combustíveis e lubrificantes	(177)	(423)	(139)	(286)
Licenças e direitos de usos	(323)	(653)	(701)	(1.040)
Depreciação e amortização	(209)	(417)	(362)	(689)
Provisões diversas	-	-	-	-
Seguros diversos	(500)	(865)	(11)	(46)
Rateio entre SPE's	-	-	(71)	(420)
Gastos com emissão de dívidas	(116)	(232)	(57)	(260)
Outras receitas gerais	-	162	-	-
	<u>(8.248)</u>	<u>(19.256)</u>	<u>(6.074)</u>	<u>4.949</u>

(a) Uma das empresas controladas pela Companhia é detentora de Propriedades para Investimento, e durante o exercício de 2022, mediante laudo de reavaliação, obteve valoração nos seus bens, tal fato gerou ganho inerente ao valor justo nesse exercício.

(b) A Companhia apropria ao resultado os gastos com emissão de debêntures já emitidas, conforme vencimento da dívida, além de reconhecer nessa rubrica os gastos com outras operações estruturadas.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas Trimestre findo em 30 de junho de 2023 (Em milhares de Reais)

20 Resultado financeiro líquido

Descrição	Controladora			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receita sobre aplicação financeira	-	561	534	1.152
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	-	(1)	406	411
Descontos obtidos	-	6	5	7
Outras receitas financeiras	-	10	-	-
Receitas financeiras	-	576	945	1.570
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.394)	(3.139)	(5.503)	(5.599)
Juros e multas diversas	(136)	(9)	177	(878)
Despesas bancárias	(232)	(394)	(119)	(349)
Outras despesas financeiras	(1.931)	(1.433)	(810)	(848)
Despesas financeiras	(3.693)	(4.975)	(6.255)	(7.674)
Resultado financeiro líquido	(3.693)	(4.399)	(5.310)	(6.104)

Descrição	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receita sobre aplicação financeira	484	1.012	592	1.236
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	(686)	-	1.853	3.087
Receita financeira sobre vendas	-	-	-	3
Descontos obtidos	6	1.891	5	17
Outras receitas financeiras	344	373	-	-
Receitas financeiras	148	3.276	2.450	4.343
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.373)	(5.162)	(5.329)	(5.593)
Juros e multas diversas	198	(510)	(1.277)	(2.604)
Despesas bancárias	(575)	(1.095)	(649)	(1.380)
Outras despesas financeiras	(558)	(1.048)	(1.152)	(1.823)
Despesas financeiras	(4.308)	(7.815)	(8.407)	(11.400)
Resultado financeiro líquido	(4.160)	(4.539)	(5.957)	(7.057)

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

21 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 trimestres é como segue:

	Controladora			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	11.442	22.210	11.897	30.482
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	<u>(3.890)</u>	<u>(7.551)</u>	<u>(4.045)</u>	<u>(10.364)</u>
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	5.148	9.734	2.683	10.876
Efeito da tributação pelo RET (*)	-	-	2.428	(1)
Outras exclusões (adições), líquidas	<u>(1.258)</u>	<u>(2.183)</u>	<u>(1.067)</u>	<u>(512)</u>
Corrente e diferido	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%

	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	13.621	26.353	14.711	32.859
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	<u>(4.631)</u>	<u>(8.960)</u>	<u>(5.002)</u>	<u>(11.172)</u>
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	(409)	(4.142)	(885)	(2.377)
Outras exclusões (adições), líquidas	<u>4.631</u>	<u>(2.183)</u>	<u>(1.067)</u>	<u>(512)</u>
Corrente e diferido	<u>(409)</u>	<u>(4.142)</u>	<u>(885)</u>	<u>(2.377)</u>
Alíquota efetiva	3,00%	15,72%	6,02%	7,23%

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

22 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

Hierarquia	30/06/2023						
	Controladora			Consolidado			
	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	10.068	-	10.068	44.294	7.243	51.537
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	41	41	-	41	41
Clientes por incorporação de imóveis		29.894	-	29.894	354.948	-	354.948
Valores a receber de partes relacionadas		290.117	-	290.117	24.432	-	24.432
Propriedade para investimento		-	-	-	-	201.425	201.425
Passivos							
Fornecedores		2.264	-	2.264	85.262	-	85.262
Obrigações com terceiros		64.688	-	64.688	399.982	-	399.982
Empréstimos, financiamentos e debêntures		122.708	-	122.708	280.703	-	280.703
Obrigações com partes relacionadas		226.881	-	226.881	-	-	-

Hierarquia	31/12/2022						
	Controladora			Consolidado			
	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	20.872	-	20.872	46.693	19.945	66.638
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	32	32	-	32	32
Clientes por incorporação de imóveis		31.582	-	31.582	304.797	-	304.797
Valores a receber de partes relacionadas		261.943	-	261.943	20.942	-	20.942
Propriedade para investimento		-	-	-	-	168.657	168.657
Passivos							
Fornecedores		2.886	-	2.886	90.032	-	90.032
Obrigações com terceiros		91.963	-	91.963	520.855	-	520.855
Empréstimos, financiamentos e debêntures		122.566	-	122.566	239.988	-	239.988
Obrigações com partes relacionadas		213.338	-	213.338	-	-	-

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; e

Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

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

- (i) as taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;
- (ii) 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:

22.1 Risco de mercado

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

Em 30 de junho de 2022, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

	Indexador	Risco	Consolidado 30/06/2023
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	38.850
Cientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	44.946
Cientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	75.721
Obrigações com terceiros	IPCA	Alta do IPCA	(19.591)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(17.013)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(160.342)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(70.160)
Exposição líquida			<u>(107.590)</u>

Análise de sensibilidade

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2023, 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 2022 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% e 50%.

	Cenário consolidado							
	Ativos financeiros	Passivos financeiros	Exposição	Cenário				
			liquida 30/06/2023	-50%	-25%	provável	25%	50%
CDI	38.850	(177.355)	(138.505)	(145.596)	(149.142)	(152.688)	(156.234)	(159.779)
IPCA	44.946	(89.751)	(44.805)	(45.847)	(46.368)	(46.888)	(47.409)	(47.930)
INCC	75.721	-	75.721	78.231	79.486	80.741	81.996	83.251
	<u>159.517</u>	<u>(267.106)</u>	<u>(107.589)</u>	<u>(113.212)</u>	<u>(116.024)</u>	<u>(118.835)</u>	<u>(121.647)</u>	<u>(124.458)</u>

Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido

	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/06/2023	Taxa anual estimada para 2022 (*)	Cenário				
			-50%	-25%	provável	25%	50%
CDI	13,59%	10,24%	5,12%	7,68%	10,24%	12,80%	15,36%
IPCA	3,16%	4,65%	2,33%	3,49%	4,65%	5,81%	6,98%
INCC	4,31%	6,63%	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 30 de junho de 2023. Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2023, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

22.2 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.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

O risco de crédito é administrado da seguinte forma:

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.

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 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 2.2.14 das demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2022.

22.3 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 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	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	De 3 a 4 anos	De 4 a 5 anos	Após 5 anos
Caixa e equivalentes de caixa	38.809	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	41	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	163.048	54.294	49.206	14.427	12.492	26.090
Mútuos com acionistas	24.432	-	-	-	-	-
Outros ativos	2.560	2.560	2.560	2.560	2.560	-
Fornecedores	(85.262)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(46)	(62)	(45)	(20)	-	-
Obrigações de risco sacado	(19.591)	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de terrenos	(23.629)	(23.629)	-	-	-	-
Efeito líquido	<u>100.362</u>	<u>33.163</u>	<u>51.721</u>	<u>16.967</u>	<u>15.052</u>	<u>26.090</u>

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.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

23 Lucro líquido por ação

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	à	à	à	à
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	11.442	22.211	11.896	42.378
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350	86.885.350	68.768.654
Resultado por ação básico e diluído	0,13	0,26	0,14	0,62

Em 30 de junho de 2023 e em 30 de junho de 2022 não houve efeito dilutivo pois, a Companhia não apresenta nenhuma categoria de ações ordinárias com potencial dilutivo para se apurar o lucro por ação.

24 Informações por segmento

Ativo	30/06/2023			31/12/2022		
	Incorporação	Locação e	Consolidado	Incorporação	Locação e	Consolidado
	Imobiliária	PPI		Imobiliária	PPI	
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	38.845	5	38.850	42.717	1.610	44.326
Clientes	338.299	16.649	354.948	313.297	12.443	325.739
Estoques	391.539	3.232	394.771	506.932	3.253	510.185
Propriedades para Investimento	-	201.425	201.425	-	168.657	168.657
Outros Ativos	9.446	47.370	56.816	(5.813)	37.694	31.881
Total do Ativo	778.130	268.680	1.046.810	857.131	223.656	1.080.787
Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	257.814	22.889	280.703	215.740	24.248	239.988
Obrigações com Terceiros	306.099	93.883	399.982	462.823	58.032	520.855
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	79.163	1.010	80.173	58.949	749	59.698
Adiantamento de Clientes	23.453	-	23.453	19.606	-	19.606
Fornecedores	72.803	12.459	85.262	77.408	12.624	90.032
Provisões	15.731	-	15.731	12.199	-	12.199
Outros Passivos	23.068	138.438	161.506	10.407	128.003	138.410
Total do Passivo	778.130	268.680	1.046.810	857.131	223.656	1.080.787

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

	01/01/2023 a 30/06/2023			01/01/2022 a 30/06/2022		
	Incorporação	Locação e	Consolidado	Incorporação	Locação e	Consolidado
	Imobiliária	PPI		Imobiliária	PPI	
Receita Operacional Líquida	237.942	13.928	251.870	269.766	4.202	273.968
Custo dos Imóveis Vendidos	(171.552)	(6.301)	(177.853)	(199.303)	(2.371)	(201.674)
Lucro Bruto	66.390	7.627	74.017	70.463	1.831	72.294
Despesas com Vendas	(23.762)	(108)	(23.870)	(22.616)	-	(22.616)
Outras receitas (despesas) operacionais, líq	(18.686)	(570)	(19.256)	(9.683)	14.632	4.949
Resultado Operacional antes do Resultado	23.941	6.950	30.891	38.164	16.463	54.627
Resultado Financeiro	(4.532)	(6)	(4.538)	(7.001)	(56)	(7.057)
Resultado antes do IR/CSLL	19.410	6.943	26.353	31.163	16.407	47.570
Imposto de Renda e Contribuição Social	(3.822)	(320)	(4.142)	(5.022)	(170)	(5.192)
Resultado Líquido	15.587	6.624	22.211	26.141	16.237	42.378

	01/04/2023 a 30/06/2023			01/04/2022 a 30/06/2022		
	Incorporação	Locação e	Consolidado	Incorporação	Locação e	Consolidado
	Imobiliária	PPI		Imobiliária	PPI	
Receita Operacional Líquida	114.926	17.085	132.011	150.967	4.044	155.011
Custo dos Imóveis Vendidos	(85.307)	(8.529)	(93.836)	(113.425)	(2.319)	(115.744)
Lucro Bruto	29.619	8.556	38.175	37.542	1.725	39.267
Despesas com Vendas	(11.910)	(237)	(12.147)	(12.525)	-	(12.525)
Outras receitas (despesas) operacionais, líq	(7.939)	(309)	(8.248)	(6.086)	12	(6.074)
Resultado Operacional antes do Resultado	9.769	8.011	17.780	18.931	1.737	20.668
Resultado Financeiro	(4.131)	(28)	(4.159)	(5.931)	(26)	(5.957)
Resultado antes do IR/CSLL	5.639	7.982	13.621	13.000	1.711	14.711
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.549)	(630)	(2.179)	(2.644)	(171)	(2.815)
Resultado Líquido	4.089	7.353	11.442	10.356	1.540	11.896

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.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

25 Empreendimentos em construção

Empreendimentos em Construção - informações mínimas	30/06/2023	30/06/2022
(I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	814.087	822.113
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>		
Receita de Vendas Apropriadas	763.671	726.404
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(68.181)	(53.770)
(b) Total	<u>695.490</u>	<u>672.634</u>
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<u>118.597</u>	<u>149.479</u>
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<u>561.116</u>	<u>509.193</u>
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de Construção Incorridos	490.115	423.303
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeir	71.001	85.890
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	87%	83%
Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<u>131.103</u>	<u>212.699</u>
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	<u>58.376</u>	<u>65.157</u>
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros)	<u><u>58.376</u></u>	<u><u>65.157</u></u>

26 Evento subsequente

A Companhia realizou a 6ª emissão de debentures, no valor de 60.000 (sessenta mil) debentures com valor unitário de R\$1, totalizando o valor de R\$60.000 mil. Com garantia real e cessão de recebíveis, a primeira liquidação já ocorrida em abril de 2023, foi no montante de R\$40.000 mil. Em 31 de julho de 2023, a companhia liquidou o montante de R\$ 10.000 mil, com expectativa de liquidação do restante inerente a maiores esforços, ainda no terceiro trimestre de 2023.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

Declaração dos diretores sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2023.

Juiz de Fora, 14 de agosto de 2023.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 14 de agosto de 2023, relativo às informações contábeis intermediárias referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023.

Juiz de Fora, 14 de agosto de 2023.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente