

INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.

Relatório sobre a revisão de informações
trimestrais

Informações trimestrais (ITR)
Em 31 de março de 2023

INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.

Informações Trimestrais
Em 31 de março de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

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

Balancos patrimoniais 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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Relatório de *resultados*

1T23

INC
EMPREENDIMENTOS

Juiz de Fora, 15 de maio 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 1T23. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pela International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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.

Destaques (1T23 X 1T22)

**Aumento do
TICKET MÉDIO:**

1T23 = 205 mil

CRESCIMENTO
de **26%** sobre 1T22

**Aumento do
LUCRO BRUTO**

(Ajustado):

1T23 = 42MM

CRESCIMENTO
de **18%** sobre 1T22

**Aumento da
PRODUÇÃO:**

1T23 = 555 UHS

CRESCIMENTO
de **52%** sobre 1T22

Destaques (1T23 X 4T22)

**Aumento das
VENDAS LÍQUIDAS:**

1T23 = 89MM

CRESCIMENTO
de **19%** sobre 4T22

**Aumento do
VSO:**

1T23 = 28,2%

CRESCIMENTO
de **3,9%** sobre 4T22

**Aumento das
UHs Vendidas**

1T23 = 436

CRESCIMENTO
de **11%** sobre 4T22

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

Flavio de Almeida Vale

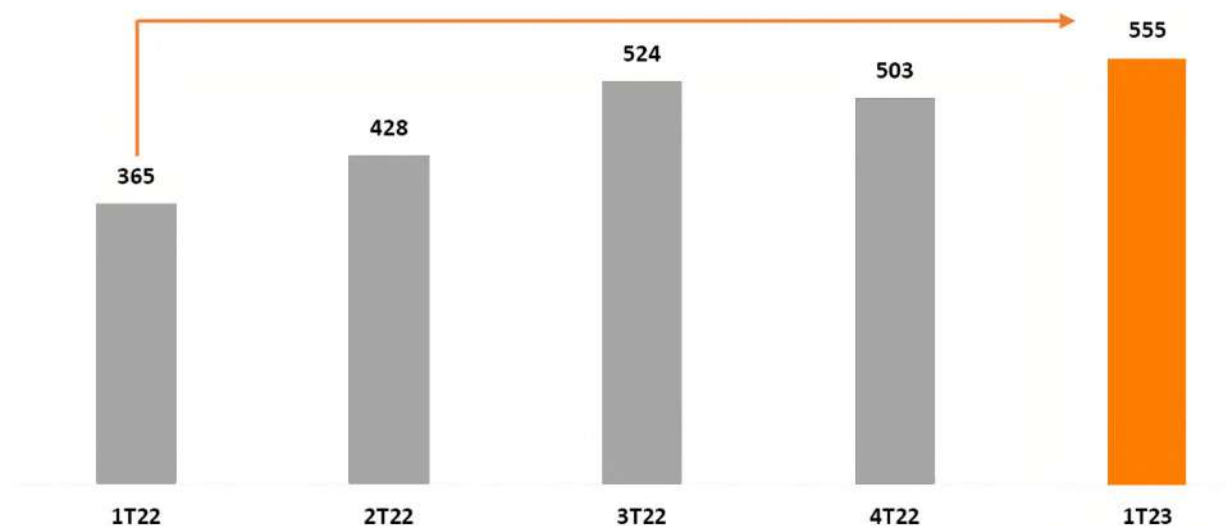
Mensagem da Administração

O cenário macroeconômico do país nos últimos 3 anos causou forte retração no setor imobiliário devido às altas taxas de juros e inflação elevada. Mesmo diante desta conjuntura, a Companhia vem conseguindo superar os desafios com aumento progressivo dos Tickets Médios de venda de suas unidades habitacionais e maior intensificação no controle de custos.

A Margem Bruta do 1T23 foi de 29,9%. Com a retomada do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e as mudanças propostas para o mesmo, projetamos um aquecimento do mercado interno e, associado às premissas operacionais adotadas pela Companhia, nossa expectativa é a manutenção dessas margens no decorrer deste ano.

Outro ponto focal da Administração é a geração de caixa operacional, e uma das premissas para isso é o volume de produção. No 1T23 atingimos nosso recorde de unidades produzidas em um único trimestre, aumentando em 52% nossa produção trimestral se comparado a 1T22.

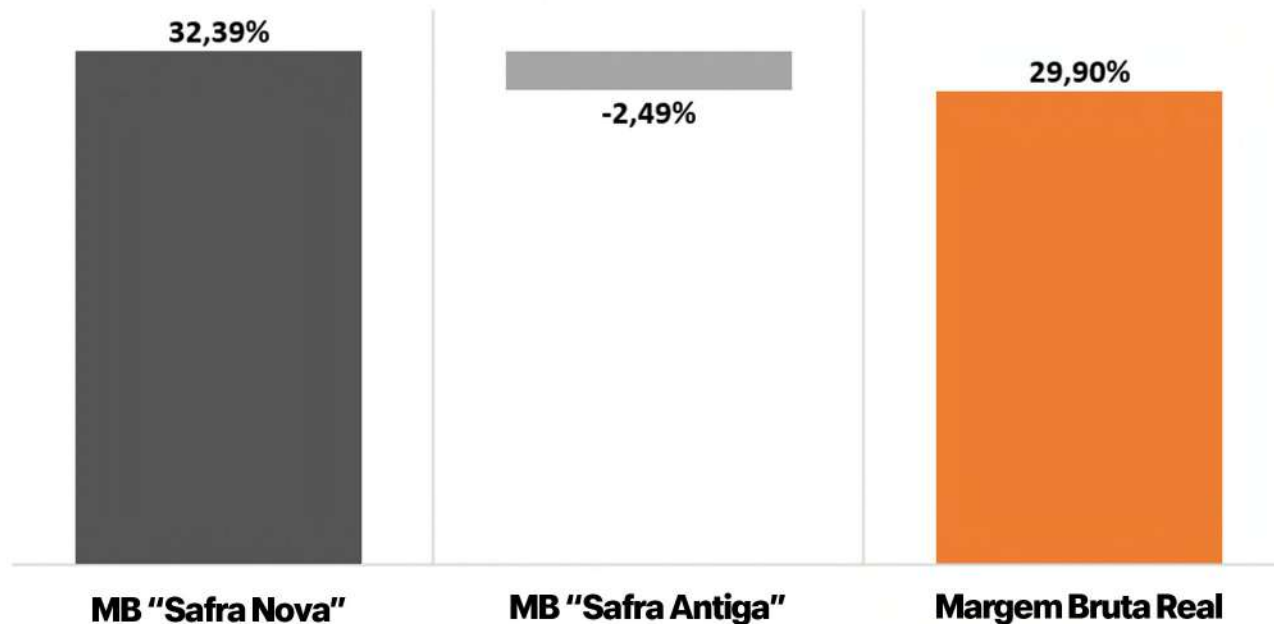
UH PRODUZIDAS POR TRIMESTRE



Mensagem da Administração

Neste trimestre, a safra antiga de empreendimentos (por já estar em fase final de evolução de obra) contribuiu negativamente para o resultado, acarretando uma margem negativa. Tal performance também interferiu no resultado da Companhia negativamente. Entretanto, pelo baixo volume – quando comparado ao universo de empreendimentos com novos produtos, o impacto no resultado foi menos sensível no 1T23 se comparado a outros trimestres cuja representatividade dos produtos antigos era consideravelmente mais relevante.

EFEITO NO RESULTADO DA "SAFRA ANTIGA"



Isto posto, seguimos com nosso planejamento, aumentando os Tickets e controlando os custos, com novos produtos focados nas melhores margens.

Nosso DNA

MISSÃO

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

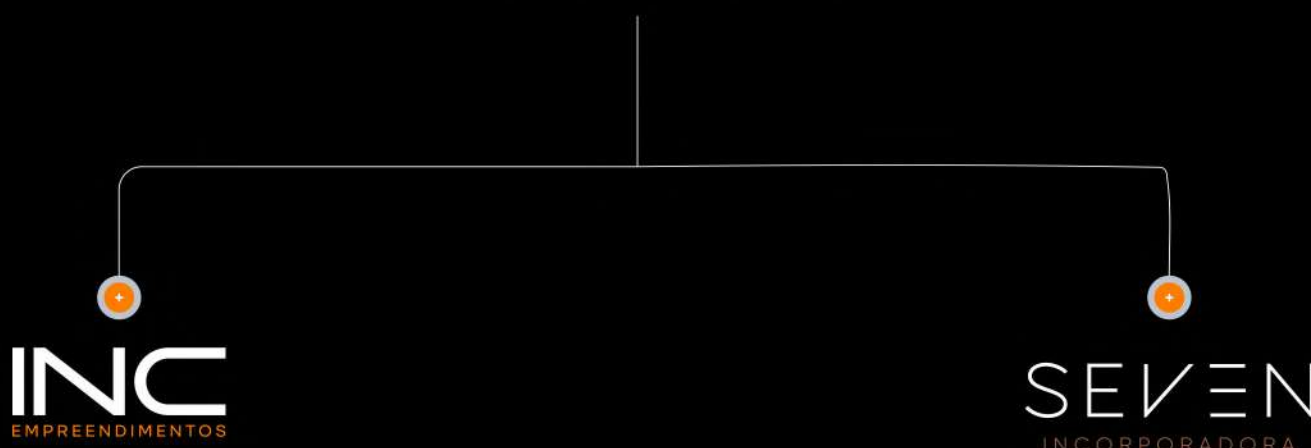
VISÃO

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

VALORES

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

GRUPO **INTER**



Sistema de retenção de água da chuva em parceria com a ADS Tigre reduz custos e resíduos



Parceria inédita entre a INC Empreendimentos e a ADS Tigre do Brasil na obra do residencial Unique São José, em São José dos Campos (SP), para a implantação do sistema de retenção e detenção de águas de chuva resulta em redução de custos, rapidez na execução e menos resíduos.

O sistema atende à lei estadual conhecida popularmente como “lei das piscininhas”, que determina execução de reservatório para águas coletadas por coberturas e pavimentos nos lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m².

Como explica o engenheiro da ADS-Tigre Tarcísio Miranda, o sistema Stormtech da ADS-Tigre “é uma solução de retenção e detenção versátil e customizada, que se adequa com facilidade e precisão às características e desafios de cada região/local que irá receber a instalação”.

Segundo o engenheiro e coordenador regional da INC Fernando Durante Francisco, a integração entre as partes envolvidas - construtora e ADS-Tigre, foi muito importante para o sucesso na operação. “Graças a isso, já temos em execução com esse mesmo processo o próximo empreendimento na cidade, o Millenium São José. Além disso, temos a intenção de implantar o sistema também em nossas outras regionais.”

Durante ressalta que outras vantagens do sistema são: redução dos resíduos, facilitando a gestão ambiental, a otimização da logística no canteiro de obras e a praticidade da drenagem ligada à rede já no período de fundação do empreendimento. “O sistema foi executado em apenas 18 dias com muita eficiência e pouco maquinário”, destaca o engenheiro.

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 permitam sustentabilidade, governança ambiental e corporativa.

ESG.

IMPACTO SOCIAL

A cada 1.000 unidades produzidas



ESG

SUSTENTABILIDADE Construir pensando no futuro



Reutilização da água de chuva



Holofotes com sensores de presença



Energia por placa fotovoltaica



Medição de gás individual



Lâmpadas de LED



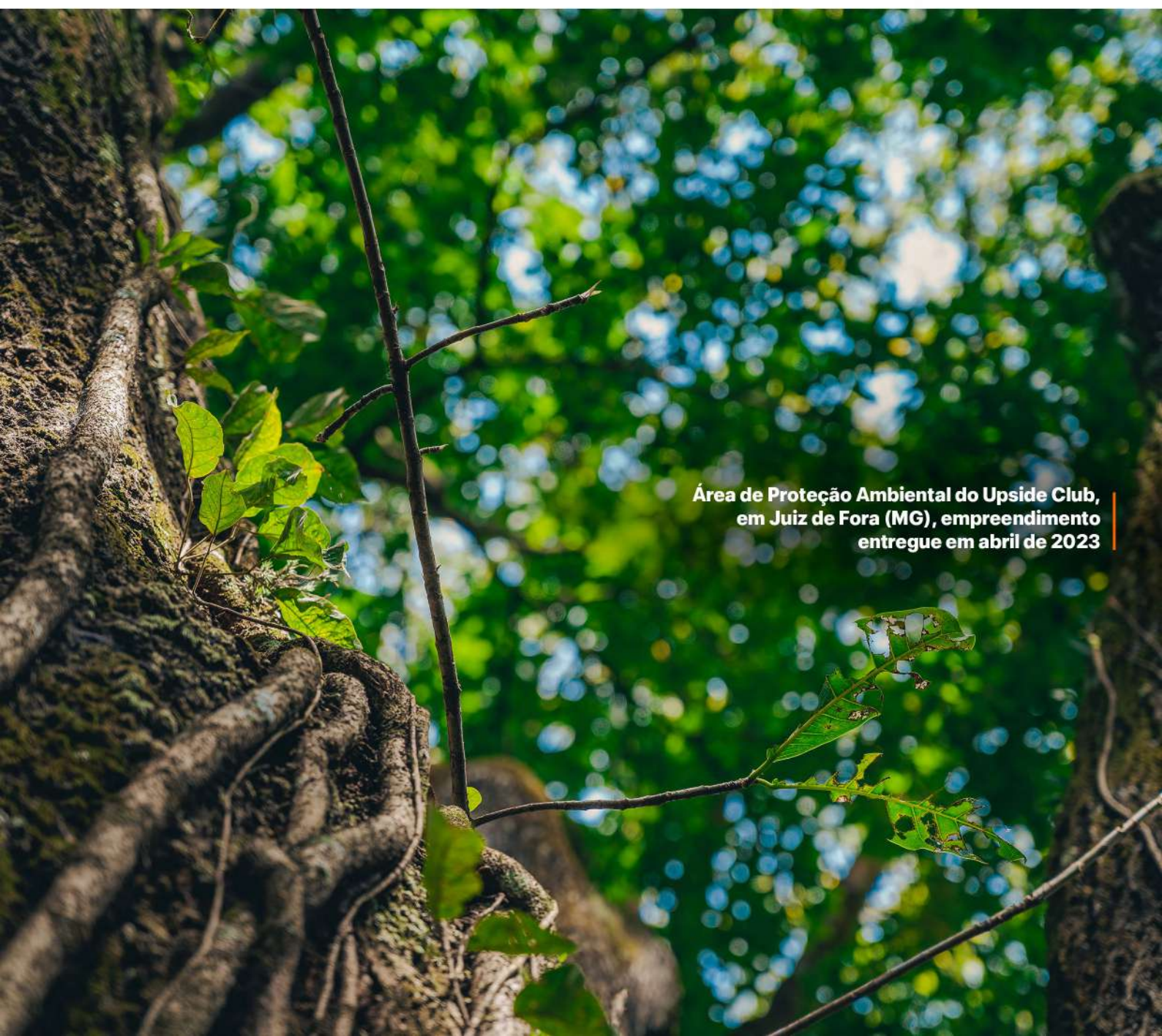
Hidrômetro individualizado



Coleta seletiva



Bicicleta compartilhada

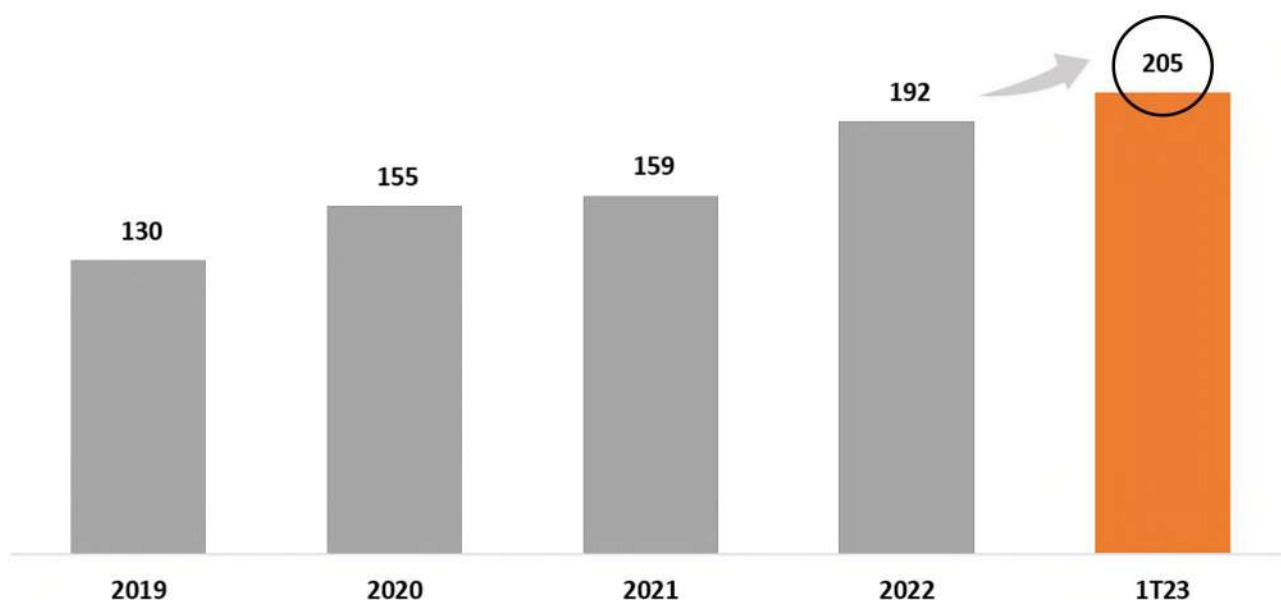


Área de Proteção Ambiental do Upside Club, em Juiz de Fora (MG), empreendimento entregue em abril de 2023

Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 1T23 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 de aumento nos Tickets Médios em decorrência de nossa safra nova.

TICKET MÉDIO (R\$ MIL)

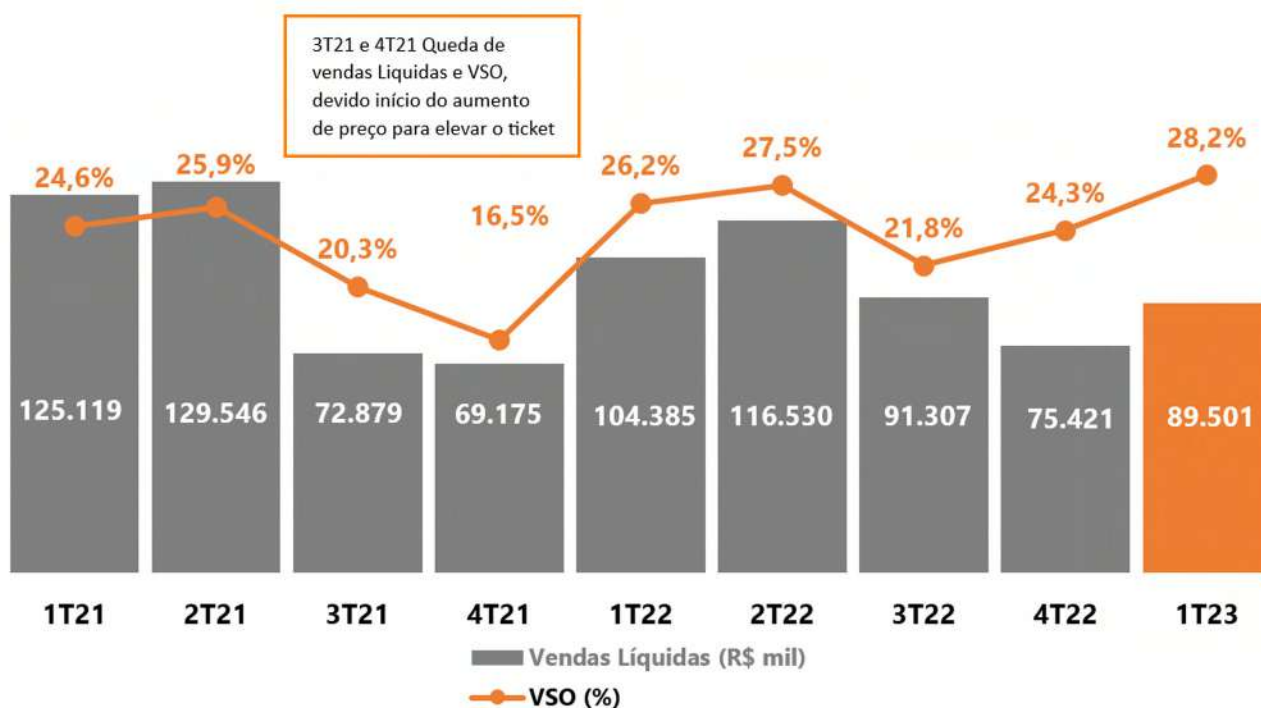


A Companhia vendeu 436 unidades líquidas no 1T23, aumento de 11% em relação ao 4T22. O ticket médio de vendas alcançou R\$205mil, 7% superior ao 4T22 e 26% superior ao 1T22, com VSO de 28,2%, demonstrando que estamos atingindo nossas metas de venda com ticket médio maior e mantendo a velocidade de vendas.

Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Vendas brutas (em R\$ mil)	95.180	106.021	10 % ▼	111.593	15 % ▼
Distratos	(5.679)	(30.600)	81 % ▼	(7.208)	21 % ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	89.501	75.421	19 % ▲	104.385	14 % ▼
Unidades vendidas	436	392	11 % ▲	642	32 % ▼
Ticket médio (em R\$)	205.277	192.400	7 % ▲	162.593	26 % ▲
Estoque	1.110	1.543	28 % ▼	1.804	38 % ▼
VSO (vendas sobre oferta)	28,2%	24,3%	3,9 p.p. ▲	26,2%	2,0 p.p. ▲

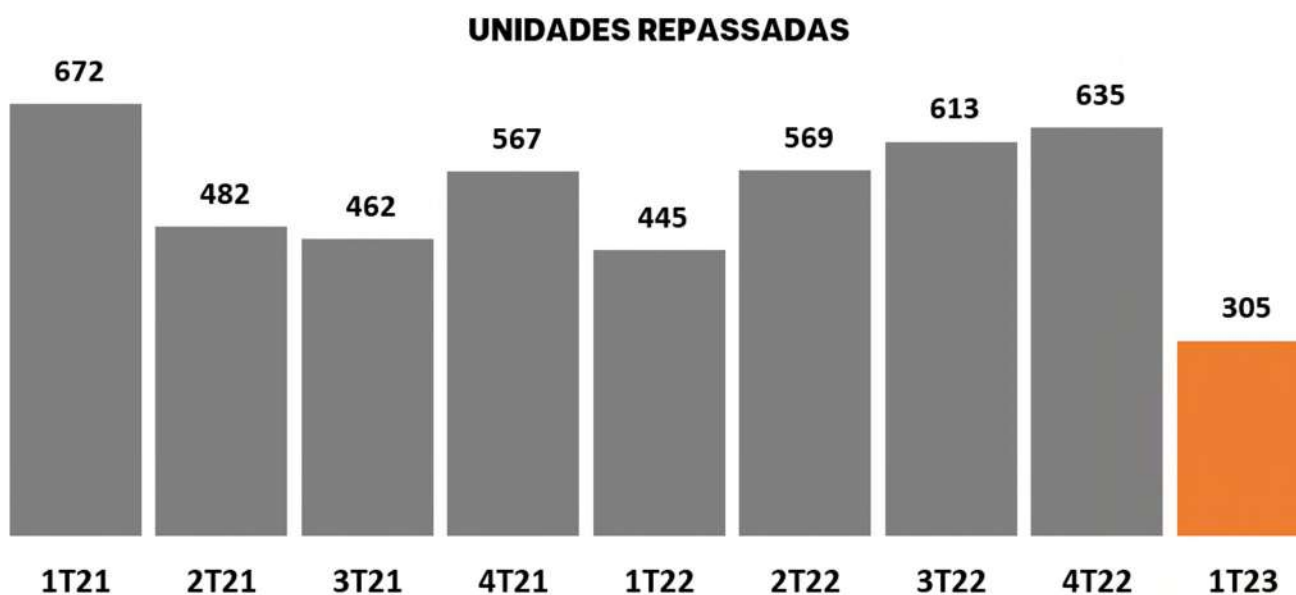
EVOLUÇÃO DAS VENDAS LÍQUIDAS E DO VSO



Unidades contratadas, repassadas e entregues

No 1T23 a Companhia contratou 160 unidades com VGV de R\$ 49,0 milhões, 83% inferior ao 4T22, e não entregamos nenhuma unidade no 1T23, entretanto, logo no primeiro dia do 2T23 a Companhia entregou 440 unidades.

No 1T23 foram repassadas 305 unidades para o SFH (Sistema Financeiro da Habitação), número 31% inferior ao 1T22 em decorrência do grande volume de vendas ter ocorrido a partir da segunda metade do trimestre. Conseqüentemente, a esteira de repasse foi represada para o 2T23.



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



Lançamentos

No 1T23 a Companhia não lançou nenhuma unidade, porém, está totalmente em linha com nosso plano de negócio para 2023, cuja esteira de lançamentos do nosso pipeline é extremamente agressiva e renovadora. Nossa expectativa é lançar aproximadamente 1000 unidades no 2T23 com ticket médio acima do praticado. A Companhia segue confiante na estratégia de lançar produtos enquadrados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

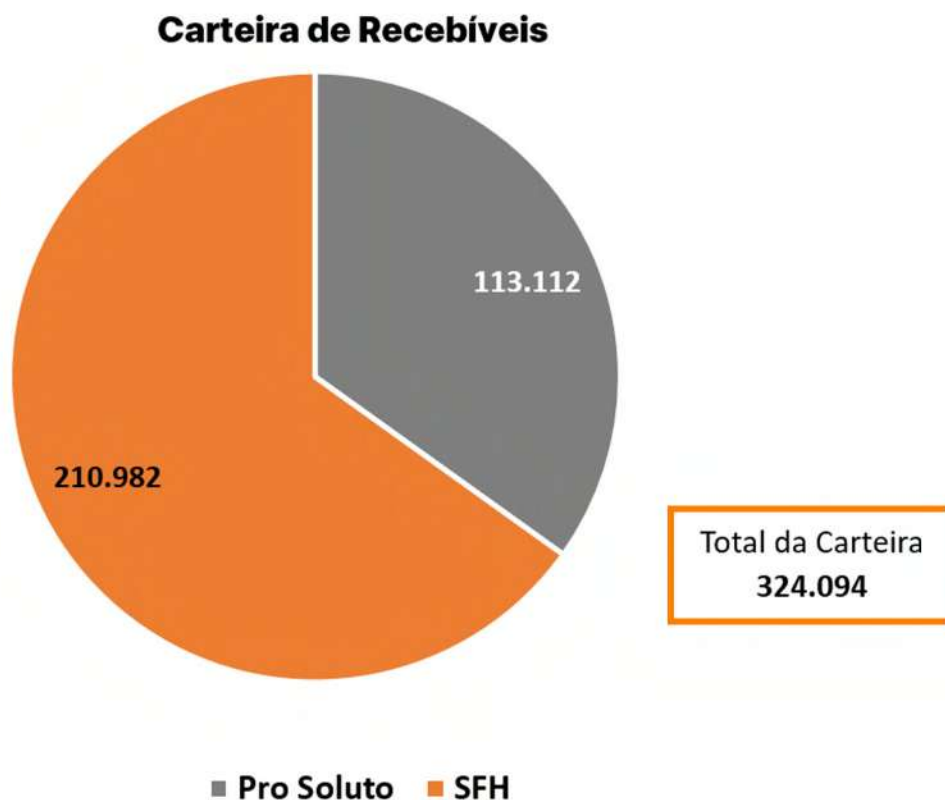
(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Número de empreendimentos	-	1	100% ▼	1	-
VGW Lançado	-	49.232	100% ▼	61.735	100% ▼
Unidades lançadas	-	160	100% ▼	330	100% ▼
Ticket médio (em R\$)	-	199.233	100% ▼	187.076	100% ▼

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.



Carteira de recebíveis

A alta performance histórica de vendas atrelada ao PMR (prazo médio de recebimento) de aproximadamente 60 meses faz com que a carteira de recebíveis venha aumentando de forma recorrente. Os valores a receber de SFH (Sistema de Financiamento 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 Pro Soluta são recebíveis pertinentes ao financiamento próprio feito pela Companhia aos seus clientes.



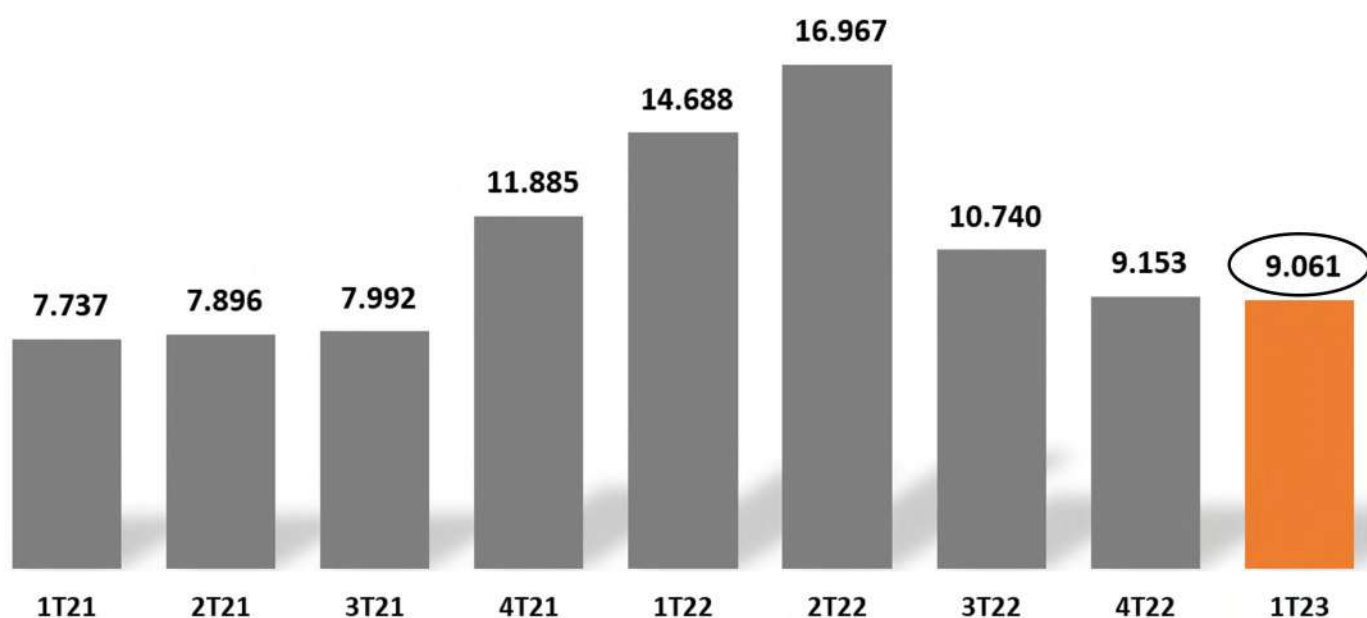
Especificamente sobre a PECLD, historicamente os níveis de controles e, conseqüentemente, de provisões foram sendo aprimorados com o passar do tempo. Inicialmente, o impacto, do maior controle, sobre os números e dados operacionais da carteira exigiu maior provisionamento entre 2020 e 2021, porém, também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

Carteira de Recebíveis

O ano 2022 foi marcado por vários pontos de gestão, automação e controle da inadimplência que, em conjunto com a parceria firmada 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 com impactantes reversões das nossas provisões de PECLD e, conseqüentemente, no 1T23 batemos todos os recordes de renegociações em um único trimestre, o que permitiu mais reversões de nossas provisões, mesmo com o aumento de nossa carteira.

A Companhia provisiona possibilidade de perda para todos os agings de sua carteira, inclusive para as parcelas a vencer. No que tange às 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.

PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITO DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA - PECLD



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.

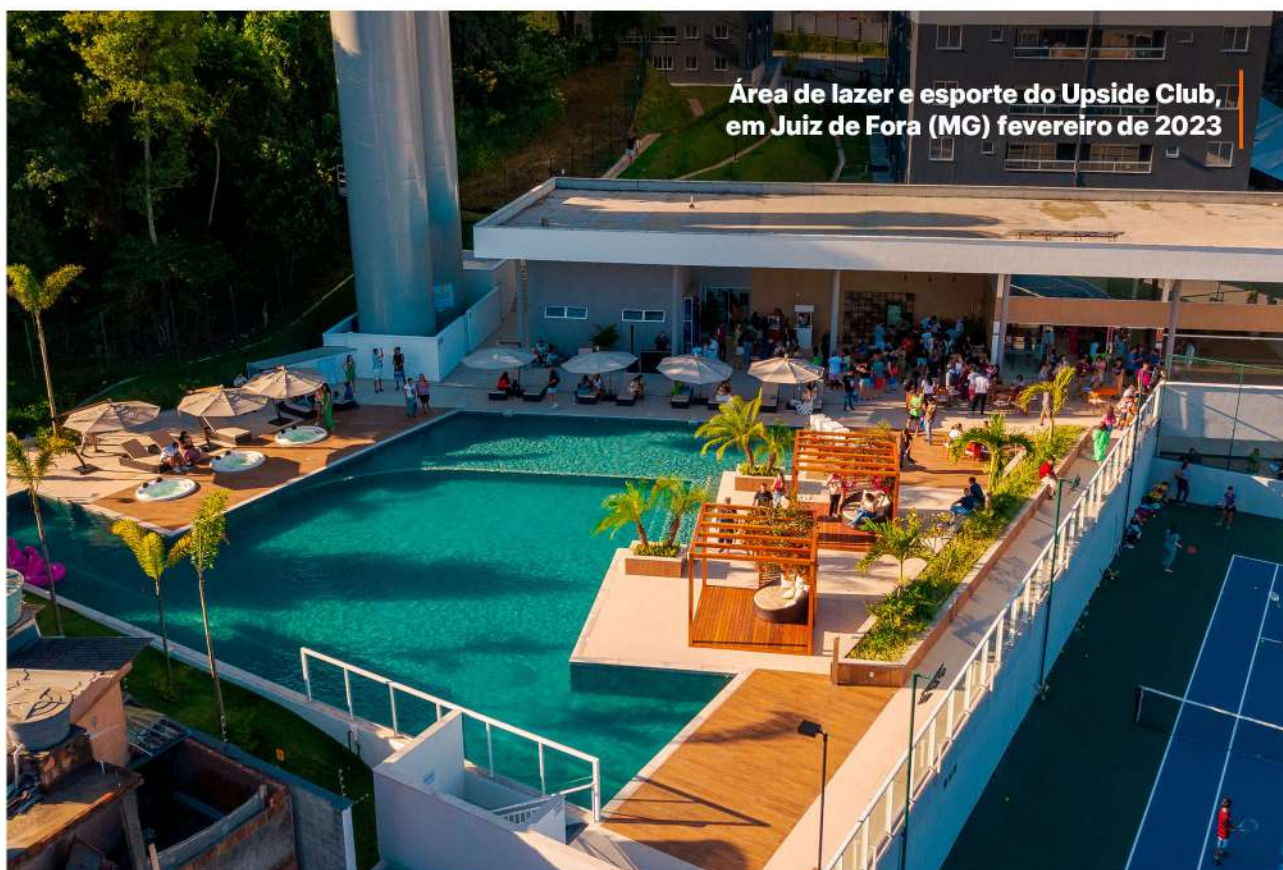


Alvenaria estrutural autoportante



PRODUTO SEVEN

Primeira entrega de chaves da linha SBPE da Seven marca reestruturação focada na experiência do cliente



O evento de entrega de chaves do Upside Club, condomínio com 440 apartamentos e o primeiro empreendimento da Seven Incorporadora em Juiz de Fora (MG) foi um sucesso. O público ultrapassou 1.300 pessoas no dia do evento (1º de abril de 2023), contando com moradores, familiares, funcionários, colaboradores e parceiros.

A Seven é o braço do Grupo Inter que atua no segmento de médio e alto padrão. O grupo ainda conta com a INC Empreendimentos, com atuação no programa Minha Casa Minha Vida.

Essa foi a primeira entrega de chaves implementada a partir do novo layout para melhorar a experiência dos futuros moradores e suas famílias, com acessibilidade e conforto.

Participaram desse processo várias equipes - MKT/Comunicação, Relacionamento com o Cliente, Qualidade, Engenharia, Financeiro, Crédito, Segurança, TI, Assistência Técnica, Diretoria, com treinamento prévio dos colaboradores em cada etapa de execução para todo mundo

estar ciente do que estava por vir e poder sugerir melhorias.

Dimensionamos o fluxo de acordo com o tipo de atendimento, para evitar gargalos e proporcionar mais qualidade e atenção. Investimos em uma identidade visual amigável e simples em guichês, uniformes e placas que facilitam e organizam o trajeto

Para proporcionar uma experiência única, que ficasse na memória e no coração dos nossos clientes e funcionários, apostamos no uso do próprio espaço do condomínio para que os moradores já tivessem integração, diversão e lazer.

Fizemos também uma parceria com o Arena Tênis Club, que realizou oficinas na quadra de tênis durante todo o dia. Crianças a partir de 5 anos, seus pais e mães, vizinhos simultaneamente na quadra aprendendo a jogar de forma lúdica e divertida.

Esse modelo de evento foi aprovado e deverá ser aplicado para as próximas entregas de chaves dos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida.

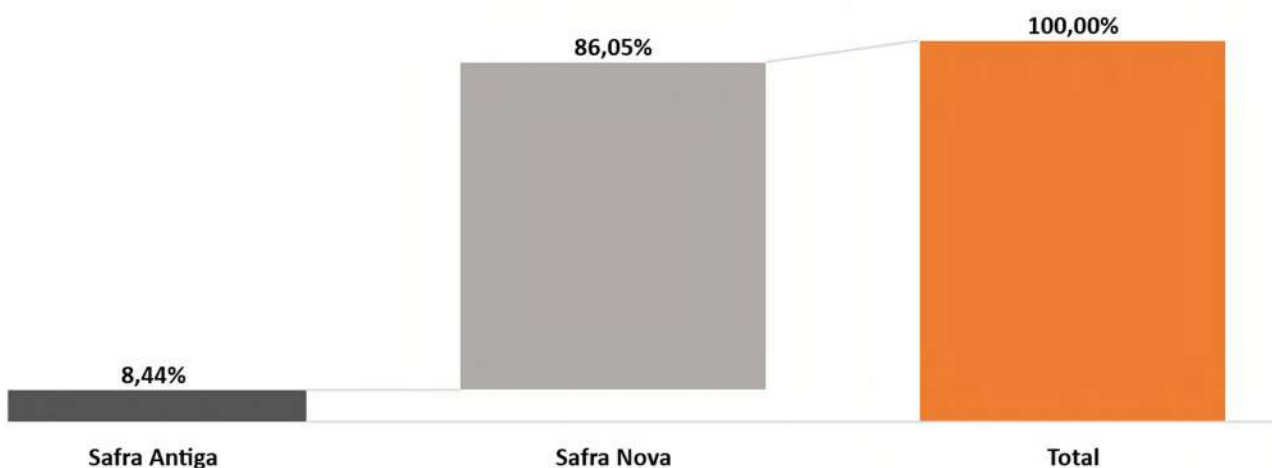
Indicadores Operacionais

	1T23	4T22	Var. 1T22 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
VGVLançado	-	79.810	100 % ▼	61.735	100 % ▼
Vendas brutas	95.180	106.021	10 % ▼	111.593	15 % ▼
Vendas Líquidas	89.501	75.421	19 % ▲	104.385	14 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	119.859	63.084	90 % ▲	118.957	1 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(84.017)	(58.538)	44 % ▲	(85.930)	2 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	70,1%	92,8%	22,7 p.p. ▼	72,2%	2,1 p.p. ▼
Lucro Bruto Ajustado*	42.377	5.578	660 % ▲	35.859	18 % ▲
Margem Bruta ajustada (%)	35,4%	8,8%	26,5 p.p. ▲	30,1%	5,3 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(11.723)	(13.169)	11 % ▼	(10.091)	16 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.114)	(15.868)	49 % ▼	(3.678)	121 % ▲
Outras receitas e despesas	(2.894)	30.731	109 % ▼	14.701	120 % ▼
Resultado Financeiro Líquido	(379)	1.694	122 % ▼	(1.100)	66 % ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(1.963)	(1.525)	29 % ▲	(2.377)	17 % ▼
Lucro Líquido	10.769	10.919	1 % ▼	30.482	65 % ▼
Margem Líquida (%)	9,0%	17,3%	8,3 p.p. ▼	25,6%	16,6 p.p. ▼
EBITDA Ajustado*	20.277	22.874	11 % ▼	37.359	46 % ▼
Margem EBITDA ajustada (%)	16,9%	36,3%	19,3 p.p. ▼	31,4%	14,5 p.p. ▼
Receitas a apropriar	126.407	138.783	9 % ▼	160.916	21 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	42,0%	39,9%	2,2 p.p. ▲	37,3%	4,7 p.p. ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	35.873	44.326	19 % ▼	48.278	26 % ▼
Dívida Bancária Bruta	258.722	239.988	8 % ▲	239.365	8 % ▲
Dívida Líquida	222.849	195.662	14 % ▲	191.087	17 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,5	1,4	8,0 p.p. ▲	1,8	30,6 p.p. ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	11	9	28 % ▲	5	115 % ▲
Patrimônio Líquido	149.158	138.387	8 % ▲	107.950	38 % ▲
Landbank	4.185.828	4.250.376	2 % ▼	4.220.279	1 % ▼
Landbank (unidades)	22.856	23.252	2 % ▼	24.676	7 % ▼

Receitas a Apropriar - REF

O 1T23 ratificou o nosso entendimento de que o REF (Recetia de Exercícios Futuros) da Companhia está cada vez menos comprometido pela safra antiga, a representatividade que comprometerá nossos resultados futuros está abaixo de 10% sobre o REF total, o que contribui de forma significativa para melhoria de nossas margens. Há incremento contínuo na nossa esteira de novos produtos, o que já está refletindo positivamente em nossas projeções de resultados futuros. A expectativa por margens melhores fica evidente quando comparamos as REFs dos empreendimentos antigos e novos de nosso backlog atual.

REF SAFRA ANTIGA x REF SAFRA NOVA



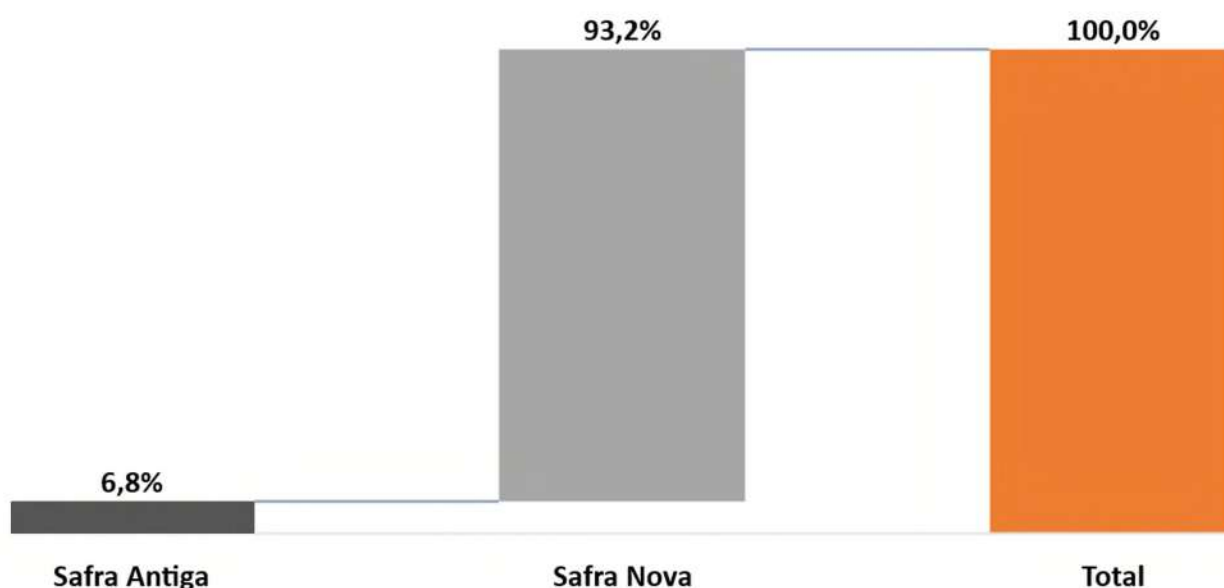
(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Receitas a apropriar	126.407	138.783	9% ▼	160.916	21% ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	42,0%	39,9%	2,1 p.p. ▲	37,3%	4,7 p.p. ▲

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

Estoque

Demonstrando claramente que nossas projeções de boas margens estão coerentes, a Companhia está muito próxima de zerar seu estoque de produtos antigos cujos orçamentos não tinham previsão para a alta da inflação e aumento dos juros e, conseqüentemente, possuem margens mais achatadas e prejudicam o resultado a Companhia. Apenas 6,8% do nosso estoque são inerentes aos empreendimentos com margens menores.

ESTOQUE SAFRA ANTIGA X ESTOQUE SAFRA NOVA



Por conta da revisão dos produtos e projetos, de modo a otimizar os resultados e aumentar a atratividade para os clientes, apresentamos 1.110 unidades em estoque no 1T23, número 28% menor em relação ao 4T22. Porém, o ticket médio das unidades em estoque é superior a R\$200 mil, 26% superior ao em relação ao 1T22. Nossa expectativa é de aumentar nosso estoque já no 2T23 com os lançamentos previstos em nosso pipeline.

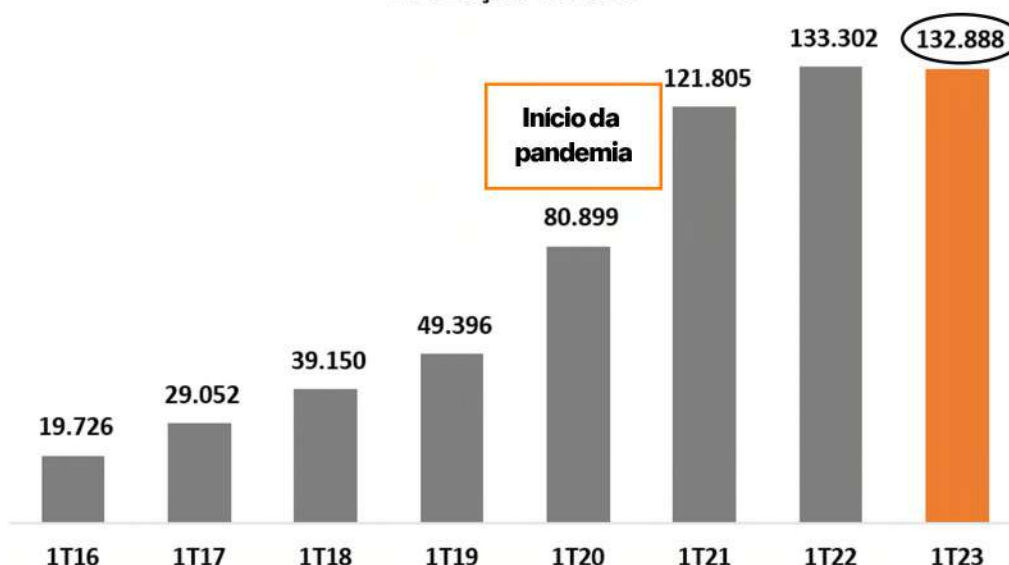
	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
VGv estoque	227.858	296.874	23 % ▼	293.317	22 % ▼
Número de unidades	1.110	1.543	28 % ▼	1.804	38 % ▼
Ticket médio	205.277	192.400	7 % ▲	162.593	26 % ▲

Receita Operacional

A Companhia vem se empenhando arduamente para aumentar seus desempenhos, e o aumento expressivo do ROB (Receita Operacional Bruta) é o reflexo de todo esse trabalho. Resiliência e produtividade são as palavras de ordem que marcam toda essa trajetória, superamos a pandemia da COVID19 e todas suas consequências globais para a economia, voltando a crescer em 2021 e 2022.

No 1T23 mantivemos nosso patamar de Receita Operacional, seguindo com nosso planejamento estratégico do ano, cujos lançamentos a partir de 2T23 contribuirão para um sensível crescimento do ROB e do ROL ao final do exercício.

EVOLUÇÃO DO ROB



Receita Operacional Líquida de R\$ 119 milhões no 1T23, aumento de 1% quando comparado com 1T22.

(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Receitas de vendas de imóveis	116.800	75.289	55 % ▲	133.302	12 % ▼
Receita de serviços prestados	16.087	16.167	-	-	-
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-	-	(30)	-
Impostos sobre vendas	(2.472)	(2.892)	15 % ▼	(2.701)	8 % ▼
Distratos	(7.656)	(14.234)	46 % ▼	(8.119)	6 % ▼
Provisão para risco de crédito	92	(5)	1.940 % ▼	(2.802)	103 % ▼
Ajuste a valor presente	(1.882)	(5.493)	66 % ▼	(659)	186 % ▲
Provisão Para Distratos	(1.110)	485	329 % ▼	(34)	3.165 % ▲
Descontos concedidos	-	-	-	-	-
Receita Operacional Líquida	119.859	69.317	73 % ▲	118.957	1 % ▲

Lucro Bruto Ajustado

O Lucro Bruto Ajustado* apresentado no 1T23 foi de R\$42.337 milhões, 18% maior que 1T22. A margem bruta ajustada do mesmo período foi de 35,4%, 5,3 p.p. maior que no 1T22.

(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Lucro (prejuízo) bruto	35.842	29.390	22 % ▲	33.027	9 % ▲
Margem bruta %	14,1%	13,7%	0,3 p.p. ▲	27,8%	13,7 p.p. ▼
(-) custos financeiros	6.535	10.785	39 % ▼	2.832	131 % ▲
Lucro bruto ajustado*	42.377	40.175	5 % ▲	35.859	18 % ▲
Margem bruta ajustada %	35,4%	8,8%	26,5 p.p. ▲	30,1%	5,3 p.p. ▲

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

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado* 1T23 foi de R\$20.3 milhões, superior 32,21% quando comparado ao 4T22.

(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Lucro Líquido	10.769	10.919	1 % ▼	30.482	65 % ▼
(+) Imposto de renda e Contribuição social	1.963	1.525	29 % ▲	2.377	17 % ▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	379	3.327	89 % ▼	1.100	66 % ▼
(+) Juros capitalizados	6.535	1.032	533 % ▲	2.832	131 % ▲
(+) Depreciação	631	8	7.788 % ▲	568	11 % ▲
EBITDA Ajustado*	20.277	16.811	21 % ▲	37.359	46 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	119.859	63.084	90 % ▲	118.957	1 % ▲
Margem EBITDA ajustada* (%)	32,2%	6,1%	26,1 p.p. ▲	31,4%	0,8 p.p. ▲

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

Despesas Comerciais e G&A

As despesas comerciais do 1T23 reduziram em 11% quando comparado ao 4T22. As despesas gerais e administrativas tiveram uma redução de 49% quando comparada ao 4T22.

(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Vendas Brutas	95.180	106.021	10 % ▼	11.593	721 % ▲
Vendas Líquidas	89.501	75.421	19 % ▲	104.385	14 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	119.859	63.084	90 % ▲	118.957	1 % ▲
Despesas Comerciais	(11.723)	(13.169)	11 % ▼	(10.091)	16 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.114)	(15.868)	49 % ▼	(3.678)	121 % ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(19.837)	(29.037)	32 % ▼	(13.769)	44 % ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	12,3%	12,4%	0,1 p.p. ▼	9,0%	3,3 p.p. ▲
Despesas G&A / ROL (%)	6,8%	25,2%	18,4 p.p. ▼	3,1%	3,7 p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	16,6%	46,0%	29,5 p.p. ▼	11,6%	5,0 p.p. ▲

Lucro Líquido

No 1T23, a Companhia apresentou lucro líquido de R10,8 milhões. Esse forte resultado operacional é fruto da estratégia da Companhia de lançar empreendimentos com melhor margem.

(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Lucro Líquido	10.769	10.919	1 % ▼	30.482	64,7 % ▼
Margem Líquida (%)	9,0%	17,3%	8,3 p.p. ▼	25,6%	16,6 p.p. ▼

Endividamento, Dívida Líquida e Covenants

A Companhia trabalhou de forma árdua para adequar o endividamento corporativo de curto prazo ao caixa, com repactuações e melhorias nas taxas de nosso endividamento. Tivemos no início de abril a emissão de mais um CRI no montante de R\$60 milhões. Parte do valor será utilizado para amortizar endividamentos atuais e tal captação está alinhada com nosso plano de maior liquidez do caixa, garantindo a saúde financeira da Companhia. Em abril último ocorreu a liquidação de R\$40 milhões, com expectativa de liquidar o restante ainda no 2T23.

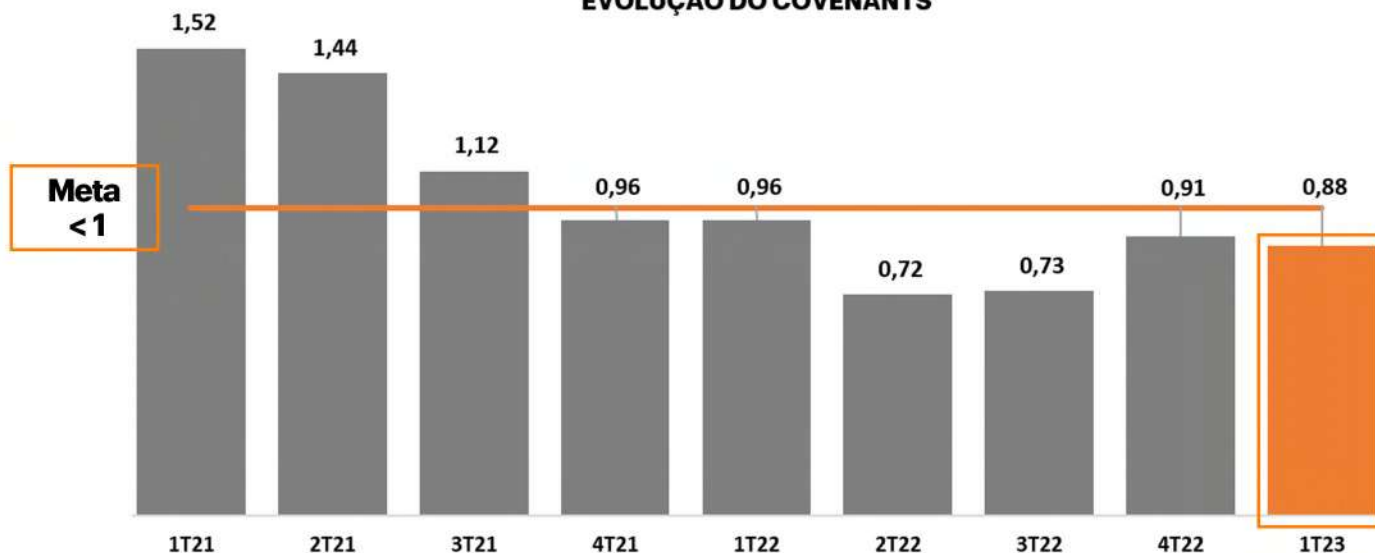
Nitidamente a Companhia conseguiu equalizar sua dívida corporativa de curto prazo, é fato que a dificuldade imposta pela pandemia impactou também nos níveis de alavancagem da empresa. Entretanto, desde o 2T21 conseguimos manter níveis saudáveis de dívida corporativa quando comparados ao saldos de caixa e equivalente de caixa.

No 1T23, a Companhia apresentou aumento da dívida bruta da ordem de 8% em relação ao 4T22, e um aumento da dívida líquida da ordem de 14% 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)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Dívida Bruta	258.722	239.988	8 % ▲	239.365	8 % ▲
(-) Caixa e equivalentes de caixa	35.828	44.294	19 % ▼	48.182	26 % ▼
(-) Títulos e valores mobiliários	46	32	41 % ▲	96	52 % ▼
Dívida Líquida	222.849	195.662	14 % ▲	191.087	17 % ▲
Patrimônio líquido	149.158	138.387	8 % ▲	107.950	38 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,49	1,41	6 % ▲	1,77	16 % ▼
(-) Dívida Apoio a Produção	91.535	69.681	31 % ▲	87.144	5 % ▲
Dívida Líquida sem apoio	131.314	125.981	0	103.943	26 % ▲
Dívida Líquida sem apoio / PL (Covenants Financeiros)	0,88	0,91	3 % ▼	0,96	9 % ▼

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

EVOLUÇÃO DO COVENANTS



Landbank

O cenário macroeconômico e pressões inflacionárias provocaram ainda mais reflexões sobre a real viabilidade dos projetos que estavam no landbank. Vários cenários com diferentes produtos e métodos construtivos foram simulados.

Esse movimento da Companhia foi estratégico para garantir a rentabilidade e geração de caixa nos futuros projetos. Além disso, vale destacar o perfil comercial dos terrenos que estão migrando cada vez mais para permuta financeira. No 1T23, temos 81,1% dos terrenos no modelo de permuta financeira x 71,7% no 1T22, ponto que contribuiu significativamente para melhorar nossas viabilidades e garante uma blindagem as altas excessivas de custo de construção.

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

O Landbank da Companhia ao final do 1T23 é da ordem de R\$ 4,2 bilhões divididos em 22.856 unidades, os terrenos estão localizados principalmente nas cidades do interior do Estado de São Paulo, Zona da Mata Mineira, Triângulo Mineiro e outras cidades do interior de Minas Gerais.

(em R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 x 4T22	1T22	Var. 1T23 x 1T22
Número de empreendimentos	43	44	2 % ▼	51	16 % ▼
Landbank (em R\$ mil)	4.185.828	4.250.376	2 % ▼	4.220.279	1 % ▼
Unidades	22.856	23.252	2 % ▼	24.676	7 % ▼
Unidades por projeto	532	528	1 % ▲	484	10 % ▲
% Permuta	100,0%	100,0%		93,8%	6,2 p.p. ▲
Permuta financeira	81,1%	64,3%	16,8 p.p. ▲	71,7%	9,4 p.p. ▲
Permuta unidades	18,9%	35,7%	47 % ▼	22,1%	3,2 p.p. ▼

Este volume é suficiente para dez 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 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 que atuamos, para que possamos ser a referência local de qualidade e de melhor custo-benefício.

Resultados Financeiros



Ativo

Ativos (em R\$ mil)	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	35.828	44.294	19 % ▼	48.182	26 % ▼
Títulos e valores mobiliários	46	32	41 % ▲	96	52 % ▼
Contas a receber de clientes	137.076	99.487	38 % ▲	75.749	81 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	318.025	219.185	45 % ▲	249.759	27 % ▲
Outros ativos circulantes	12.497	10.867	15 % ▲	7.901	58 % ▲
Total dos ativos circulantes	503.472	373.865	35 % ▲	381.687	32 % ▲
Ativos mantidos para venda	-	-		-	-
Realizável a longo prazo:					
Estoques (imóveis a comercializar)	195.732	291.000	33 % ▼	257.857	24 % ▼
Contas a receber de clientes	154.381	205.310	25 % ▼	68.823	124 % ▲
Títulos e valores mobiliários	-	-		-	
Valores a receber de partes relacionadas	19.243	20.942	8 % ▼	20.942	8 % ▼
Depósitos judiciais	422	422		404	5 % ▲
Outros ativos não circulantes	1.545	1.935	20 % ▼	2.495	38 % ▼
Total do realizável a longo prazo	371.323	519.609	29 % ▼	350.521	6 % ▲
Propriedade para investimento	191.715	168.657	14 % ▲	125.721	52 % ▲
Investimento	14	14	1 % ▼	14	
Imobilizado	17.235	17.585	2 % ▼	31.710	46 % ▼
Intangível	41	44	6 % ▼	9	361 % ▲
Direito de uso	881	1.013	13 % ▼	1.944	55 % ▼
Total dos ativos não circulantes	581.209	706.922	18 % ▼	159.398	265 % ▲
Total dos ativos	1.084.681	1.080.787	0 % ▲	891.606	22 % ▲

Passivo

Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	1T23	4T22	T/T	1T22	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	93.874	90.032	4 % ▲	36.793	155 % ▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	144.363	146.000	1 % ▼	112.524	28 % ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	11.736	9.411	25 % ▲	7.764	51 % ▲
Obrigações fiscais	43.370	25.304	71 % ▲	19.210	126 % ▲
Dividendos Obrigatórios a Pagar	-	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	17.796	19.606	9 % ▼	29.268	39 % ▼
Obrigações com terceiros	122.083	131.230	7 % ▼	46.613	162 % ▲
Provisão para Garantias	7.318	4.104	78 % ▲	4.021	82 % ▲
Outros passivos circulantes	931	23	3.958 % ▲	23	3.948 % ▲
Total dos passivos circulantes	441.471	425.709	4 % ▲	256.216	72 % ▲
Passivos associados a ativos mantidos para venda	-	-	-	-	-
Passivos não circulantes					
Obrigações com terceiros	356.787	389.625	8 % ▼	378.787	6 % ▼
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	114.359	93.986	22 % ▲	126.841	10 % ▼
Obrigações fiscais	14.126	24.983	43 % ▼	13.321	6 % ▲
Provisão para Garantias	7.013	7.021	0 % ▼	6.785	3 % ▲
Provisão para contingência	1.771	1.074	65 % ▲	1.706	4 % ▲
Provisão para perda em Investimentos	-	-	-	-	-
Obrigações com partes relacionadas	-	-	-	-	-
Total dos passivos não circulantes	494.056	516.691	4 % ▼	527.440	6 % ▼
Patrimônio líquido					
Capital social	87.196	87.196	0 % ▼	87.196	-
Reservas de lucros	-	-	-	-	-
Lucros (prejuízos) acumulados	61.958	51.191	21 % ▲	20.754	199 % ▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	149.154	138.387	8 % ▲	107.950	38 % ▲
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido	149.154	138.387	8 % ▲	107.950	38 % ▲
Total dos Passivos	1.084.681	1.080.787	0 % ▲	891.606	22 % ▲

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	1T23	4T22	Variação. 1T23 x 4T22	1T22	Variação 1T23 x 1T22
Receita operacional líquida	119.859	63.084	90 % ▲	118.957	1 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(84.017)	(58.538)	44 % ▲	(85.930)	2 % ▼
Lucro bruto	35.842	4.546	688 % ▲	33.027	9 % ▲
Despesas com vendas	(11.723)	(13.169)	11 % ▼	(10.091)	16 % ▲
Despesas gerais e administrativas	(8.114)	(15.868)	49 % ▼	(3.678)	121 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.894)	30.731	109 % ▼	14.701	120 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	(22.731)	1.694	1.442 % ▼	932	2.539 % ▼
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	13.111	6.240	110 % ▲	33.959	61 % ▼
Receitas financeiras	3.128	9.531	67 % ▼	1.893	65 % ▲
Despesas financeiras	(3.507)	(3.327)	5 % ▲	(2.993)	17 % ▲
Resultado financeiro, líquido:	(379)	6.204	106 % ▼	(1.100)	66 % ▼
Lucro operacional antes dos impostos:	12.732	12.444	2 % ▲	32.859	61 % ▼
Corrente e diferido	(1.963)	(1.525)	29 % ▲	(2.377)	17 % ▼
Imposto de renda e contribuição social	(1.963)	(1.525)	29 % ▲	(2.377)	17 % ▼
Lucro líquido do período	10.769	10.919	1 % ▼	30.482	65 % ▼

Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	1T23	4T22	Variação 1T23 x 4T22	1T22	Variação 1T23 x 1T22
Fluxos de caixa das atividades operacionais:					
Lucro líquido (Prejuízo) do período	10.769	10.919	1 % ▼	30.482	65 % ▼
Depreciações e amortizações	631	742	15 % ▼	568	11 % ▲
Constituição de PDD	(92)	(1.587)	94 % ▼	2.802	103 % ▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	1.882	(4.478)	142 % ▼	658	186 % ▲
Provisão para contingências	1.111	560	98 % ▲	65	1.609 % ▲
Provisão para distratos	238	(7.791)	103 % ▼	33	621 % ▲
Realização de custos de captação de debêntures	116	85	36 % ▲	68	71 % ▲
Provisão para garantias	16.107	8.623	87 % ▲	1.941	730 % ▲
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	13.826	6.933	99 % ▲	7.634	81 % ▲
Baixa de ativos não recuperáveis	24	13.341	100 % ▼	266	91 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	2.289	(25.238)	109 % ▼	(14.950)	115 % ▼
Contas a receber	11.313	(36.081)	131 % ▼	(42.293)	127 % ▼
Estoques	(3.572)	(11.171)	68 % ▼	(30.752)	88 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(1.240)	(2.062)	40 % ▼	(208)	496 % ▲
Fornecedores	3.842	(2.956)	230 % ▼	(4.225)	191 % ▼
Obrigações fiscais	7.209	5.317	36 % ▲	3.673	96 % ▲
Obrigações com pessoal	2.325	(652)	457 % ▼	1.703	37 % ▲
Obrigações com terceiros	(41.983)	68.173	162 % ▼	33.540	225 % ▼
Provisão para garantias	(12.902)	(6.951)	86 % ▲	(2.036)	534 % ▲
Adiantamentos de clientes	(1.810)	499	463 % ▼	(4.856)	63 % ▼
Outras passivos circulantes e não circulantes	494	(1.268)	139 % ▼	(273)	281 % ▼
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(4.029)	(5.014)	20 % ▼	(3.676)	10 % ▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	6.548	7.834	16 % ▼	(19.836)	133 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos					
Resgate de aplicações financeiras	(14)	52	127 % ▼	(38)	63 % ▼
Concessões de mútuos a partes relacionadas	1.699	(3.908)	143 % ▼	-	-
Aquisição de imobilizados	-	448	100 % ▼	(862)	100 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	(173)	(24.458)	99 % ▼	(3.855)	96 % ▼
Baixa de investimentos	(25.347)	2.444	1.137 % ▼	-	-
Aquisição de intangível	-	3	100 % ▼	-	-
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(23.835)	(25.419)	6 % ▼	(4.755)	401 % ▲
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos	38.034	61.407	38 % ▼	45.737	17 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(29.213)	(64.959)	55 % ▼	(19.657)	49 % ▲
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	8.821	(3.552)	348 % ▼	26.080	66 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(8.466)	(19.028)	56 % ▼	1.489	669 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	44.294	63.322	30 % ▼	46.693	5 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	35.828	44.294	19 % ▼	48.182	26 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(8.466)	(19.028)	56 % ▼	1.489	669 % ▼

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.

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

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

Unidades Contratadas - Unidades contratadas com a instituição financeira.

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

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

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

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

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



meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS

RELATÓRIO 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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela 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 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

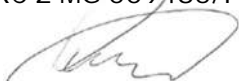
Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração 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, 15 de maio de 2023.



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


Paulo Eduardo Santos
Contador CRC 1 MG 078750/O-3

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo					Passivo e patrimônio líquido						
	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado		
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022		31/03/2023	31/12/2022			
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	3	15.592	20.872	35.828	44.294		2.702	2.886	93.874	90.032	
Títulos e valores mobiliários	4	46	32	46	32	12	39.946	63.719	144.363	146.000	
Contas a receber de clientes	5	6.269	16.171	137.076	99.487	13	102	100	11.736	9.411	
Estoques (imóveis a comercializar)	6	12.275	32.836	318.025	219.185	14	2.129	1.636	43.370	25.304	
Outros ativos circulantes		4.576	4.470	12.497	10.867	15	-	-	17.796	19.606	
		38.758	74.381	503.472	373.865	11	19.503	42.590	122.083	131.230	
Não circulante						16 b.	55	231	7.318	4.104	
Estoques (imóveis a comercializar)	6	18.748	20.864	195.732	291.000		248	13	931	23	
Contas a receber de clientes	5	24.659	15.411	154.381	205.310		64.685	111.174	441.471	425.709	
Valores a receber de partes relacionadas	7	289.011	261.943	19.243	20.942	Não circulante					
Depósitos judiciais		18	18	422	422	Obrigações com terceiros	11	42.094	49.373	356.787	389.625
Outros ativos não circulantes		35	35	1.545	1.935	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	79.660	58.847	114.359	93.988
		332.471	298.271	371.323	519.609	Obrigações fiscais	14	1.145	1.607	14.126	24.983
						Provisão para Garantia	16 b.	138	223	7.013	7.021
Propriedades para investimento	8	-	-	191.715	168.657	Provisão para contingência	16 a.	921	492	1.771	1.074
Investimento	9	286.684	260.129	14	14	Provisão para perda em Investimentos	9	67.259	61.438	-	-
Imobilizado	10	1.642	1.758	17.235	17.585	Obrigações com partes relacionadas	7	254.751	213.338	-	-
Intangível		41	44	41	44		445.968	385.319	494.056	516.691	
Direito de uso		211	297	881	1.013	Patrimônio líquido	17				
		288.578	262.228	209.886	187.313	Capital social		87.196	87.196	87.196	87.196
						Lucros (Prejuízos) acumulados		61.958	51.191	61.958	51.191
Total do ativo		659.807	634.880	1.084.681	1.080.787	Total do patrimônio líquido		149.154	138.387	149.154	138.387
						Total do passivo e patrimônio líquido		659.807	634.880	1.084.681	1.080.787

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do resultado

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita operacional líquida	18	(390)	(1.134)	119.859	118.957
Custo dos imóveis vendidos	19.1	-	-	(84.017)	(85.930)
Lucro bruto		(390)	(1.134)	35.842	33.027
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	19.2	-	-	(11.723)	(10.091)
Despesas gerais e administrativas	19.3	-	-	(8.114)	(3.678)
Resultado com equivalência patrimonial	9	13.487	31.987	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	19.3	(1.622)	424	(2.894)	14.701
		11.865	32.411	(22.731)	932
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:		11.475	31.277	13.111	33.959
Resultado financeiro, líquido:					
Receitas financeiras	20	1.008	625	3.128	1.893
Despesas financeiras	20	(1.714)	(1.419)	(3.507)	(2.993)
		(706)	(794)	(379)	(1.100)
Lucro operacional antes dos impostos:		10.769	30.483	12.732	32.859
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	21	-	(2)	(1.546)	(1.271)
Diferido	21	-	1	(417)	(1.106)
		-	(1)	(1.963)	(2.377)
Lucro líquido do período		10.769	30.482	10.769	30.482
Lucro líquido por ação - Em reais				0,35	0,35
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas da Companhia				10.769	30.482
Acionistas não controladores				-	-

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro líquido do período	10.769	30.482	10.769	30.482
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes no período	<u>10.769</u>	<u>30.482</u>	<u>10.769</u>	<u>30.482</u>

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)

	Capital social	Reservas de Lucros		Total	Participação de não controladores	Total
		Reserva legal	Lucros/(Prejuízos) acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2021	87.196	-	(9.728)	77.468	-	77.468
Lucro líquido do período	-	-	30.482	30.482	-	30.482
Saldos em 31 de março de 2022	87.196	-	20.754	107.950	-	107.950
Saldos em 31 de dezembro de 2022	87.196	-	51.189	138.385	-	138.385
Lucro líquido do período	-	-	10.769	10.769	-	10.769
Saldos em 31 de março de 2023	87.196	-	61.958	149.154	-	149.154

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Lucro líquido do período	10.769	30.482	10.769	30.482
Ajustes de:				
Depreciações e amortizações	202	147	631	568
Constituição de PECLD	(258)	1.001	(92)	2.802
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	-	1.882	658
Provisão para contingências	676	-	1.111	65
Provisão para distratos	-	-	238	33
Realização de custos de captação de debêntures	116	68	116	68
Ajuste a valor presente de contas a receber	(41)	-	-	-
Provisão para garantias	-	-	16.107	1.941
Resultado de equivalência patrimonial	(20.725)	(35.706)	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	8.983	2.137	13.826	7.634
Baixa de ativos não recuperáveis	-	-	24	266
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	2.289	(14.950)
	(278)	(1.871)	46.901	29.567
(Aumento) redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	953	103	11.313	(42.293)
Estoques	22.677	(2.464)	(3.572)	(30.752)
Outros ativos circulantes e não circulantes	(106)	(315)	(1.240)	(208)
	23.524	(2.676)	6.501	(73.253)
Aumento (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	(184)	2.072	3.842	(4.225)
Obrigações fiscais	31	63	7.209	3.673
Obrigações com pessoal	2	(387)	2.325	1.703
Obrigações com terceiros	(30.375)	(2.481)	(41.983)	33.540
Provisão para garantias	(262)	(532)	(12.902)	(2.036)
Adiantamentos de clientes	-	-	(1.810)	(4.856)
Outros passivos circulantes e não circulantes	(13)	(123)	494	(273)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(2.021)	(1.178)	(4.029)	(3.676)
	(32.822)	(2.566)	(46.854)	23.850
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(9.576)	(7.113)	6.548	(19.836)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	(14)	(38)	(14)	(38)
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(24.810)	(24.810)	1.699	-
Recebimentos de mútuos	39.155	9.952	-	-
Aquisição de imobilizados	-	(61)	(173)	(862)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(25.347)	(3.855)
Aquisição de intangível	3	(6)	-	-
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	14.334	(14.963)	(23.835)	(4.755)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	4.492	32.340	38.034	45.737
Pagamentos de empréstimos	(14.530)	(4.610)	(29.213)	(19.657)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(10.038)	27.730	8.821	26.080
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.280)	5.654	(8.466)	1.489
Demonstração do aumento/(redução) no caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes no início do período	20.872	23.451	44.294	46.693
Caixa e equivalentes no final do período	15.592	29.105	35.828	48.182
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(5.280)	5.654	(8.466)	1.489

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	(1.070)	-	125.231	125.183
Insumos adquiridos de terceiros	(740)	(277)	(114.032)	(83.482)
Custos de produção e vendas	-	-	(84.017)	(85.930)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(740)	(277)	(30.015)	2.448
Valor adicionado bruto	(1.810)	(277)	11.199	41.701
Depreciação e amortização	(202)	(147)	(631)	(568)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	(2.012)	(424)	10.568	41.133
Valor adicionado recebido em transferência				
Receitas financeiras	1.008	625	3.128	1.893
Receita de equivalência patrimonial	13.487	31.987	-	-
Valor adicionado total a distribuir	12.483	32.188	13.696	43.026
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	-	-	580	(3.638)
Impostos, taxas e contribuições	-	(287)	-	(5.913)
Despesas financeiras	(1.714)	(1.419)	(3.507)	(2.993)
Lucros retidos	(10.769)	(30.482)	(10.769)	(30.482)
	(12.483)	(32.188)	(13.696)	(43.026)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

(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, e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

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.

Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	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 Jacareí 1 Incorporação Ltda	Jacareí - 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%	-	-

2 Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

2.1 Apresentação das informações trimestrais (ITR)

(i) Declaração de conformidade

As informações trimestrais (ITR) da Companhia compreendem:

- 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, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, 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 às divulgadas na nota 2.2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Essas informações contábeis intermediárias foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria e pelo Conselho de Administração em 15 de maio de 2023.

(ii) **Moeda funcional e moeda de apresentação**

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

(iii) **Base de elaboração**

As demonstrações financeiras 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.

(iv) **Bases de consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As principais controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota nº 1.

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

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações de acionistas não controladores são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras 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;
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.

2.3.1 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de março de 2023.

1. Alteração na norma IAS 1/CPC 26:

1. 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. 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.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa, banco e conta movimento	2.518	5.951	18.209	24.350
Certificados de depósitos bancários	3.451	3.207	5.647	5.094
Fundos de investimentos – não restritos	9.623	11.714	11.972	14.851
	15.592	20.872	35.828	44.294

As aplicações financeiras possuem remunerações médias que variam entre 80,4% e 101,0% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, são mantidos em instituições financeiras de primeira linha e possuem liquidez imediata.

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos	46	32	46	32
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	-	-
	46	32	46	32

Os fundos de investimentos, em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não possuem destinação específica. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 80,4% e 101,0% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI e são mantidos em instituições financeiras de primeira linha..

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Em processo de repasse (a)	-	-	149.709	127.078
Carteira própria “Pró-soluto” (b)	13.843	14.492	71.353	99.967
Clientes não relacionados a Incorporação	11.733	11.733	73.361	73.281
Contas a receber de partes relacionadas (c)	11.425	11.425	1.355	1.355
Outras contas a receber	-	305	11.500	16.910
Provisão para risco de crédito (d)	(6.114)	(6.372)	(9.061)	(9.153)
Provisão para distratos (e)	-	-	(794)	(556)
Ajuste a valor presente	41	-	(5.966)	(4.083)
	30.928	31.582	291.457	304.798

Circulante 6.269 16.171 137.076 99.487
 Não Circulante 24.659 15.411 154.381 205.310

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

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 demonstrações financeiras da Empresa, 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 demonstrações financeiras. 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.

- (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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
H.I. Holding de Participações S.A.	10.070	10.070	-	-
JML Administração Patrimonial S.A.	1.355	1.355	1.355	1.355
	11.425	11.425	1.355	1.355

- (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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(6.372)	(6.877)	(9.153)	(11.886)
Constituição	(165)	(1.498)	(1.324)	(12.009)
Reversão	423	2.003	1.416	14.742
Saldo final	(6.114)	(6.372)	(9.061)	(9.153)

- (e) O grupo constitui provisão para distrato quando considera um provável risco na entrada do fluxo de caixa, em decorrência do aumento do saldo de contratos a repassar, item “a” ocorreu a consequente necessidade de aumentar a constituição da referida provisão.
- (f) O valor total do ajuste a valor presente pode ser assim apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	-	-	(4.083)	(729)
Constituição	41	-	(5.714)	(12.597)
Reversão	-	-	3.832	9.243
Saldo final	41	-	(5.966)	(4.083)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 4,21% (3,58% em 31 de dezembro de 2022).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Vencidos	8.125	7.732	17.390	17.257
1 ano	1.234	1.606	49.073	55.848
2 anos	1.045	1.118	172.663	183.363
3 anos	910	1.040	38.175	20.660
4 anos	755	914	12.590	11.541
5 anos	627	795	10.711	9.635
Após 5 anos	1.160	1.562	23.492	22.164
	13.856	14.767	324.094	320.468

6 Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Estoque de terrenos	26.419	49.992	386.700	400.481
Imóveis em construção	-	-	89.577	100.148
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Adiantamentos a fornecedores	4.261	3.364	36.892	8.968
	31.023	53.700	513.757	510.185
Circulante	12.275	32.836	318.025	219.185
Não Circulante	18.748	20.864	195.732	291.000

No 1T23 o volume de adiantamentos aumentou em virtude de pagamentos realizados a fornecedores para garantir nosso plano de negócio, e suas referidas notas fiscais chegaram no 2T23.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	14.648	17.007	18.467	17.838
Capitalização	7.246	8.054	9.713	23.564
Apropriação	(4.374)	(10.412)	(6.535)	(22.935)
Saldo final	17.521	14.648	21.645	18.467

7 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo				
Contas correntes com SPE's (a)	111.277	89.355	-	-
Notas de débito (serviços compartilhados)	158.491	151.650	-	-
Mútuos com acionistas (b)	20.598	20.938	19.243	20.942
	290.366	261.943	19.243	20.942
Passivo				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados) (c)	31.524	31.525	-	-
Contas correntes com SPE's	223.227	181.814	-	-
	254.751	213.338	-	-

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

<u>Ativos</u> <i>Mútuos com SPE's (a)</i>	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Inter SPE Jacarei 1 Incorp Ltda	14.528	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda	124	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda	1.880	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp Ltda	14.917	-
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp Ltda	4.045	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp Ltda	1.963	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda	1.631	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	1.083	1.646
H.I Holding de Participações S.A	13.671	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	1.157	1.134
Outras SPEs	56.279	38.281
	<u>111.277</u>	<u>89.355</u>

<u>Passivo</u> <u>Empréstimos de SPE's</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	36.483	30.895
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda	26.897	24.821
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	22.471	24.233
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	8.194	6.399
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	5.958	5.810
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	5.311	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	4.539	5.024
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	10.743	7.469
BCO Serviços LTDA	2.590	24.522
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	4.518	4.551
Outras SPE's	95.522	45.778
	<u>223.227</u>	<u>181.814</u>

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	110.293	88.039	20.942	20.942
Concessões	24.810	346.993	(344)	-
Juros	-	-	-	-
Recebimento de principal	(4.583)	(324.739)	(1.699)	-
Saldo final	<u>130.520</u>	<u>110.293</u>	<u>19.243</u>	<u>20.942</u>

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Leonardo Miguel de Lima	5.180	5.180	5.180	5.180
Neylson de Oliveira Almeida	4.442	5.038	4.442	5.038
Ednilson de Oliveira Almeida	4.442	5.409	4.442	5.409
Jurandir Miguel de Lima	5.179	5.179	5.179	5.179
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	-	136	-	136
	19.243	20.942	19.243	20.942

(c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	31.524	31.217	-	-
	31.524	31.217	-	-

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 iniciou 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.

Remuneração da administração (controladora e consolidado)

	Controladora	Consolidado
	31/03/2023	31/12/2022
Pró-labore	696	5.441
	696	5.441

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), avaliadas a valor justo, e são demonstradas como segue:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Terrenos em construção	4.348	4.348
Terrenos	59.778	38.778
Casas	2.305	2.305
Lojas	109.581	109.581
Outras	15.703	13.645
Total	191.715	168.657

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	168.657	106.916
Ganho da adoção do valor justo	-	40.188
Baixa	(2.289)	(8.587)
Aquisições	25.347	30.140
Saldo final	191.715	168.657

9 Investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo				
Investimento em controladas	286.675	260.120	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	286.684	260.129	14	14
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(67.259)	(61.438)	-	-
	(67.259)	(61.438)	-	-

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Inter Construtora e Incorporadora S.A.
Informações contábeis intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2023

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência Patrimonial	Dividendos Recebidos	Provisão perda em		31/03/2023
					investimentos	Outros	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	37.269	-	-	-	(415)	-	36.854
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	32.988	-	-	-	(4.625)	-	28.363
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.817	-	-	-	(115)	-	1.702
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	-	-	357	-	-	-	357
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	-	-	1.437	-	-	-	1.437
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	10.558	-	-	-	(872)	-	9.686
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	478	-	1.945	-	-	-	2.423
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda	5.562	-	5.563	-	-	-	11.125
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	4.457	-	-	-	(910)	-	3.547
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	10.558	-	5.524	-	-	-	16.082
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	68	-	1.495	-	-	-	1.563
Inter SJDC 3 Incorp. Ltda	1.605	-	1.606	-	-	-	3.211
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorp. Ltda	14.304	-	14.305	-	-	-	28.609
HI holding de Participações S.A.	126.086	-	108	-	-	-	126.194
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	15.199	7.246	(4.374)	-	-	-	18.072
Outras SPEs	(829)	-	2.163	-	(3.884)	-	(2.550)
	<u>260.129</u>	<u>7.246</u>	<u>30.129</u>	<u>-</u>	<u>(10.821)</u>	<u>-</u>	<u>286.684</u>

Provisão para perda em investimentos	31/12/2022	Aquisições / Baixas	Equivalência Patrimonial	Transferência de		31/03/2022
				Investimentos		
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(170)	-	(373)	-	-	(543)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda	(10.535)	-	(1.408)	-	-	(11.943)
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	-	(0)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda	(1.497)	-	-	-	-	(1.497)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	(5.602)	-	-	-	-	(5.602)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(1.830)	-	-	-	-	(1.830)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda	(2.266)	-	(55)	-	-	(2.321)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda	(2.969)	-	(486)	-	-	(3.455)
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	-	-	(872)	872	-	0
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)	-	(2.801)	-	-	(10.171)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda	(3.198)	-	(169)	-	-	(3.367)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	(1.688)	-	(634)	-	-	(2.322)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp. Ltda	(2.649)	-	(910)	910	-	(2.649)
BCO Serviços	(3.486)	-	(39)	-	-	(3.525)
Outras SPEs	1.698	-	(3.257)	4.418	-	2.859
	<u>(61.438)</u>	<u>-</u>	<u>(16.646)</u>	<u>10.825</u>	<u>-</u>	<u>(67.259)</u>

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

Inter Construtora e Incorporadora S.A.
Informações contábeis intermediárias
Trimestre findo em 31 de março de 2023

Empresas	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
HI holding de Participações S. A.	18.666	17.288	230.978	205.800	249.644	223.088
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	1.346	512	6.869	7.460	8.215	7.972
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	36.515	34.834	20.690	22.083	57.205	56.917
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	3.675	2.629	74.715	56.571	78.390	59.200
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	315	215	2.905	2.522	3.220	2.737
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	169	104	1.909	1.449	2.078	1.553
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	16.305	21.664	97.291	102.175	113.596	123.839
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	456	311	4.136	3.812	4.592	4.123
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	445	275	1.821	1.529	2.266	1.804
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	3.717	3.937	1.844	(143)	5.561	3.794
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	5.975	6.302	10.666	8.671	16.641	14.973
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	20.707	20.578	-	(570)	20.707	20.008
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	284	220	70	(394)	354	(174)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	596	815	2.720	2.344	3.316	3.159
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	2.204	1.380	561	1.039	2.765	2.419
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	4.364	6.006	32.444	32.636	36.808	38.642
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	7.068	5.484	38.385	38.277	45.453	43.761
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	2.322	1.875	5.285	6.105	7.607	7.980
Inter SPE Uba 1 Incorp.	605	1.061	2.481	1.539	3.086	2.600
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	3.043	4.595	22.679	19.032	25.722	23.627
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	557	433	823	510	1.380	943
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	15.348	12.773	7.488	2.342	22.836	15.115
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	882	837	26.276	26.157	27.158	26.994
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	12.759	10.431	18.449	8.012	31.208	18.443
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	20.660	21.638	2.273	(1.594)	22.933	20.044
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	7.134	6.882	16.846	9.556	23.980	16.438
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	9.987	11.998	11.069	2.355	21.056	14.353
Outras SPEs (68 controladas)	286.609	118.785	301.300	394.517	587.909	513.302
	<u>482.713</u>	<u>313.862</u>	<u>942.973</u>	<u>953.792</u>	<u>1.425.686</u>	<u>1.267.654</u>

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
HI holding de Participações S. A.	20.303	20.293	103.717	77.279	125.515	125.515
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	911	799	7.067	7.133	610	40
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	3.033	2.794	17.318	17.423	37.269	36.699
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	1.841	1.854	87.921	67.879	(9.964)	(10.534)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	449	426	2.808	2.824	58	(512)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	89	84	1.952	1.970	70	(500)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	30.496	35.945	54.739	55.477	32.988	32.418
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	327	310	2.563	2.566	1.817	1.247
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	215	207	2.046	2.061	106	(464)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2.442	4.810	8.364	5.155	(5.602)	(6.172)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	8.910	9.143	8.125	8.230	(1.831)	(2.401)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	13	15	14.898	14.766	5.796	5.226
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	349	343	2.327	2.319	(2.266)	(2.836)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	346	349	6.426	6.349	(2.969)	(3.539)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.224	1.123	6.261	6.328	(4.463)	(5.033)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	9.725	11.921	26.621	26.813	477	(93)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	18.982	15.199	16.785	18.574	10.558	9.988
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.146	2.044	14.117	13.647	(7.142)	(7.712)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	521	570	9.465	9.398	(6.798)	(7.368)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	15.199	12.570	21.132	19.435	(7.809)	(8.379)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	494	493	4.252	4.218	(3.198)	(3.768)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	14.985	8.527	5.380	5.477	1.682	1.112
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	8.928	7.712	14.683	15.395	4.457	3.887
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	11.352	7.452	16.049	8.751	2.809	2.239
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	7.603	1.121	14.215	18.746	747	177
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	9.522	8.218	11.230	7.058	1.733	1.163
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	8.652	4.875	7.539	6.788	3.259	2.689
Outras SPEs (68 controladas)	183.284	146.168	374.969	346.710	23.467	20.431
Total	<u>361.341</u>	<u>305.365</u>	<u>862.969</u>	<u>778.769</u>	<u>201.376</u>	<u>183.520</u>

Empresas	01/01/2023 a 31/03/2023					
	Receita Operacional	Custo dos Imóveis Vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
HI holding de Participações S. A.	3.116	(2.288)	(608)	(50)	(62)	108
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(365)	-	(1)	(8)	-	(374)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	(559)	-	(77)	221	-	(415)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(498)	-	(300)	(609)	-	(1.407)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(73)	-	(3)	(20)	-	(96)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(21)	-	(2)	(10)	-	(33)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	2.306	(6.497)	(433)	26	(28)	(4.626)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(91)	-	(8)	(16)	-	(115)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(92)	-	(1)	(7)	-	(100)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	3.008	(1.915)	(380)	(319)	(37)	357
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	4.895	(3.024)	(322)	(53)	(60)	1.436
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	-	-	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(42)	-	(1)	(12)	-	(55)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(149)	(121)	(209)	(7)	-	(486)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(257)	-	(1)	1	-	(257)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	(156)	(400)	(137)	678	-	(15)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	4.567	(5.874)	564	(74)	(54)	(871)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(493)	-	(64)	42	-	(515)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(56)	-	(51)	5	-	(102)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	(89)	(2.739)	109	(127)	45	(2.801)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	7	-	(69)	(106)	-	(168)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	6.938	(4.282)	(1.661)	(59)	(148)	788
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(4)	(878)	(15)	(13)	-	(910)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	11.986	(8.146)	(2.538)	(49)	(255)	998
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	5.904	(3.684)	(1.725)	(14)	(112)	369
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	8.184	(5.430)	(957)	(137)	(165)	1.495
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	6.652	(3.754)	(1.158)	(24)	(111)	1.605
Outras SPEs (68 controladas)	86.830	(51.134)	(9.777)	(786)	(1.087)	24.046
	141.448	(100.166)	(19.825)	(1.527)	(2.074)	17.856

10 Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	31/03/2023	31/12/2022
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	582	(331)	250	264
Veículos	20,00%	106	(96)	10	11
Computadores e periféricos	20,00%	1.525	(1.019)	506	572
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	243	(115)	128	140
Outros		982	(234)	748	771
		3.437	(1.795)	1.642	1.758

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	31/03/2023	31/12/2022
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	588	(331)	257	269
Veículos	20,00%	166	(136)	30	33
Salas comerciais	4,00%	8.293	(619)	7.673	8.293
Aeronaves	3,4% a 4,19%	-	-	(1)	0
Computadores e periféricos	20,00%	1.528	(1.021)	507	574
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	4.717	(2.371)	2.346	4.301
Galpões	4,00%	2.765	(208)	2.557	2.575
Outros		4.414	(548)	3.866	1.540
		22.471	(5.234)	17.235	17.585

A movimentação pode ser assim demonstrada:

Controladora						
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	Transferência	31/03/2023
Máquinas e equipamentos	286	-	-	(13)		273
Veículos	13	-	-	(1)		12
Computadores e periféricos	496	-	-	(67)		429
Estande de vendas e apartamento decorado	163	-	-	(12)		151
Outros	800	-	-	(24)		776
	1.758	-	-	(116)	-	1.642

Consolidado							
	31/12/2022	Aumento capital	Adições	Baixas	Depreciação	Transf.	31/03/2023
Máquinas e equipamentos	292	-	-	-	(13)	-	279
Veículos	40	-	-	-	(4)	-	37
Salas comerciais	7.827	-	-	-	(51)	-	7.776
Aeronaves	-	-	-	-	-	-	-
Computadores e periféricos	583	-	-	-	(67)	-	516
Estande de vendas e decorado	3.332	-	-	-	(231)	-	3.101
Galpões	2.609	-	-	-	(17)	-	2.592
Outros	2.900	-	173	-	(117)	-	2.933
	17.585	-	173	-	(499)	-	17.235

Na data de encerramento destas demonstrações financeiras, a Administração entendeu que não houve desvalorização de seus ativos tangíveis, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme pronunciamento CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

11 Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022	31/12/2022
Aquisição de terrenos (Landbank)	27.550	51.691	423.443	435.347
Ajuste a valor presente de terrenos	(1.136)	(1.703)	(44.265)	(52.682)
Aquisição de terrenos	(2.106)	20.309	51.378	114.182
Aquisição de imóveis	20.309	(2.342)	31.334	-
Operações de risco sacado	16.980	24.008	16.980	24.009
	61.597	91.963	478.870	520.855
Circulante	19.503	42.590	122.083	131.230
Não circulante	42.094	49.373	356.787	389.625

Em 31 de março de 2023, R\$409.610 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).

12 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	91.535	69.681
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	33.997	34.787	81.464	82.416
Conta garantida		12,55	14,03	99.517	12.999	9.630	13.111
Debêntures	CDI/IPCA	4,0	6,5	77.568	76.372	77.569	76.372
Custo de captação				(1.476)	(1.592)	(1.476)	(1.592)
				119.606	122.566	258.722	239.988
Passivo circulante				39.946	63.719	144.363	146.000
Passivo não circulante				79.660	58.847	114.359	93.988

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	122.566	98.434	239.988	209.259
Captações	4.492	47.802	38.034	170.479
Juros e encargos financeiros	8.983	17.874	13.826	34.075
Amortização de principal	(14.530)	(30.927)	(29.213)	(151.726)
Amortização de juros	(2.021)	(11.035)	(4.029)	(22.518)
Realização de custos de captação	116	418	116	419
Saldos finais (circulante e não circulante)	119.606	122.566	258.722	239.988

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
12 meses	39.946	63.719	144.363	145.999
13 a 24 meses	38.564	38.202	90.239	69.584
Após 24 meses	41.096	20.645	24.120	24.405
	119.606	122.566	258.722	239.988

Em dezembro de 2020, a Companhia realizou sua 4ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, no valor de R\$70.000 mil destinadas exclusivamente ao desenvolvimento imobiliário, com vencimento escalonado até 2025. As garantias dadas na emissão das debêntures envolvem parte dos imóveis citados nas propriedades para investimentos, descritas na nota explicativa nº 8, além de ações da própria Companhia, de titularidade de seus acionistas.

Em janeiro de 2022, a Companhia realizou sua 5ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, no valor de R\$60.000 mil destinadas exclusivamente ao desenvolvimento imobiliário, com vencimento escalonado até 2027. As garantias dadas na emissão das debêntures envolvem: (a) cessão fiduciária de recebíveis (b) alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das SPEs fiduciárias.

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

(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.

O índice financeiro em 31 de março de 2023 pode ser assim demonstrado:

	<u>31/03/2023</u>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	258.722
(-) Apoio a produção	(91.535)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(35.828)
(-) Títulos e valores mobiliários	(46)
Dívida líquida	<u>131.313</u>
Total do Patrimônio Líquido	149.154
Dívida Líquida / PL Total	0,88

(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	291.457
REF	126.407
Estoque (sem terreno)	127.057
Total de Ativos	544.921
Dívida Líquida	131.313
Obrigações com terceiros (sem terreno)	4.049
Custo a Apropriar	73.303
Total de Passivos	208.665
Índice	2,61

13 Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022	31/12/2022
Salários e ordenados a pagar	4	7	1.448	1.223
INSS a recolher	40	37	5.933	4.722
FGTS a recolher	1	1	414	273
Provisão de férias	40	39	3.063	3.054
Provisão de 13º salário	-	-	702	-
Outras obrigações trabalhistas	17	17	176	140
	102	100	11.736	9.411

14 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
IRRF s/folha a recolher	696	688	2.288	1.768
Retenção de INSS s/notas fiscais	104	59	3.040	1.950
Retenção de ISS s/notas fiscais	14	9	1.766	1.149
RET a recolher	11	9	13.697	10.430
RET diferido	333	335	10.829	10.005
Tributos parcelados	1.792	1.873	22.772	22.339
Outras obrigações fiscais	324	270	3.104	2.646
	3.274	3.243	57.496	50.287
Circulante	2.129	1.636	43.370	25.304
Não circulante	1.145	1.607	14.126	24.983

15 Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamento de Clientes	-	-	8.932	8.546
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	-	-	8.864	11.060
	-	-	17.796	19.606

16 Provisões

a. Para contingências

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Contingências trabalhistas	428	457	579	636
Indenização com terceiros	493	35	1.192	438
	921	492	1.771	1.074

A Administração da Companhia avaliou as contingências cíveis e trabalhistas e baseada na opinião de seus assessores legais internos, entende que o montante provisionado é suficiente para cobrir eventuais perdas.

A movimentação das provisões para contingências é:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	493	1.031	1.074	1.937
Adições	676	401	1.111	1.084
Pagamentos	(248)	(938)	(414)	(1.908)
Reversões	-	-	-	(39)
Saldos finais	921	492	1.771	1.074

Em 31 de dezembro de 2022, 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 2021), todo provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

b. Garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Circulante	55	231	7.318	4.104
Não circulante	138	223	7.013	7.021
	193	454	14.331	11.125

A movimentação da provisão para garantias é:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	454	1.169	11.125	10.902
Adições	-	-	16.107	16.532
Pagamentos	(261)	(715)	(12.902)	(16.309)
Saldos finais	193	454	14.331	11.125

As constituições de provisões para garantia de obra estão fundamentadas em nosso histórico de gastos com manutenção e representam 1,5% do custo orçado para as obras de incorporação imobiliária.

c. 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 nº 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário nº 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, ICPC 22 / IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis.

17 Patrimônio líquido

Capital social

O Capital Social subscrito e integralizado Em 31 de março 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:

	Ações ordinárias	%
Leonardo Miguel de Lima	21.505.377	24,75
Neylson de Oliveira Almeida	21.505.377	24,75
Ednilson de Oliveira Almeida	21.505.377	24,75
Jurandir Miguel de Lima	21.505.377	24,75
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	863.842	1
	<u>86.885.350</u>	<u>100</u>

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

18 Receita operacional líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas de vendas de imóveis	-	-	132.888	133.302
Receita de Serviços Prestados	-	-	-	(30)
Impostos sobre vendas	-	(1)	(2.472)	(2.701)
Distratos	-	-	(7.657)	(8.119)
Provisão para risco de crédito	(390)	(1.133)	92	(2.802)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.882)	(659)
Provisão Para Distratos	-	-	(1.110)	(34)
	<u>(390)</u>	<u>(1.134)</u>	<u>119.859</u>	<u>118.957</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.

19.1 Custo dos imóveis vendidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Material aplicado	-	-	(20.105)	(17.186)
Outros custos gerais	-	-	(5.063)	(4.049)
Juros capitalizados	-	-	(6.535)	(7.853)
Terrenos	-	-	(24.421)	(29.828)
Outras despesas gerais	-	-	(68)	(85)
Gastos com pessoal	-	-	(2.781)	(3.638)
Serviços diversos	-	-	(21.292)	(19.968)
Serviços de terceiros	-	-	(730)	(529)
Viagens e estadas	-	-	-	(13)
Seguros gerais	-	-	(184)	(191)
Serviços de consultoria	-	-	(88)	(53)
Garantias	-	-	(1.796)	(1.941)
Locação de equipamentos	-	-	(955)	(596)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(84.017)</u>	<u>(85.930)</u>

19.2 Despesas com vendas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas com vendas				
Comissões	-	-	(3.783)	(3.103)
Outras despesas gerais	-	-	(2.185)	(793)
Propaganda e publicidade	-	-	(1.782)	(1.937)
Despesas com Stand e decorados	-	-	(415)	(352)
Serviços de consultoria	-	-	(432)	(687)
Eventos	-	-	(13)	(559)
Depreciação e amortização	-	-	(293)	(238)
Descontos concedidos	-	-	(2.439)	(2.422)
Gastos com pessoal	-	-	(381)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11.723)</u>	<u>(10.091)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Gastos com pessoal	-	-	(3.742)	-
Outras despesas gerais	(1.157)	424	(2.940)	1.078
Despesas c/ consumos gerais	-	-	(1.416)	-
Ganho com valor justo PPI (a)	-	-	-	(14.950)
Serviços de consultoria	-	-	-	23
Serviços de terceiros	-	-	(1.808)	1.426
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(245)	147
Licenças e direitos de usos	-	-	(330)	339
Depreciação e amortização	-	-	(208)	327
Seguros diversos	-	-	(364)	34
Rateio entre SPE's	-	-	-	349
Gastos com emissão de dívidas (b)	(485)	-	(600)	203
Outras receitas gerais	20	-	162	-
	(1.622)	424	(11.008)	(11.023)

(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.

20 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita sobre aplicação financeira	349	618	528	644
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	647	5	686	1.234
Receita financeira sobre vendas	-	-	-	3
Descontos obtidos	2	2	1.885	12
Outras receitas financeiras	10	-	29	-
Receitas financeiras	1.008	625	3.128	1.893
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.745)	(96)	(1.789)	(264)
Juros e multas diversas	127	(1.055)	(708)	(1.327)
Despesas bancárias	(162)	(230)	(520)	(731)
Outras despesas financeiras	66	(38)	(490)	(671)
Despesas financeiras	(1.714)	(1.419)	(3.507)	(2.993)
Resultado financeiro líquido	(706)	(794)	(379)	(1.100)

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		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	10.768	30.482	12.732	32.859
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(3.661)	(10.364)	(4.329)	(11.172)
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	4.586	10.876	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	-	(1)	(1.963)	(2.377)
Outras exclusões (adições), líquidas	(925)	(512)	4.329	11.172
Corrente e diferido	-	(1)	(1.963)	(2.377)
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	15,42%	7,23%

22 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

	31/03/2023			
	Controladora			
	Hierarquia	Custo Amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total
<u>Ativos</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	15.592	-	15.592
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	46	46
Cientes por incorporação de imóveis		30.928	-	30.928
Valores a receber de partes relacionadas		289.011	-	289.011
Propriedade para investimento		-	-	-
<u>Passivos</u>				
Fornecedores		2.702	-	2.702
Obrigações com terceiros		61.597	-	61.597
Empréstimos, financiamentos e debêntures		119.606	-	119.606
Obrigações com partes relacionadas		254.751	-	254.751

31/03/2023				
Consolidado				
Hierarquia	Custo Amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
<u>Ativos</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	44.294	17.619	61.913
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	46	46
Cientes por incorporação de imóveis		291.457	-	291.457
Valores a receber de partes relacionadas		19.243	-	19.243
Propriedade para investimento		-	191.175	191.715
<u>Passivos</u>				
Fornecedores		93.874	-	93.874
Obrigações com terceiros		478.870	-	478.870
Empréstimos, financiamentos e debêntures		258.722	-	258.722

31/12/2022				
Controladora				
Hierarquia	Custo Amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
<u>Ativos</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	20.872	-	20.872
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	32	32
Cientes por incorporação de imóveis		31.582	-	31.582
Valores a receber de partes relacionadas		261.943	-	261.943
<u>Passivos</u>				
Fornecedores		2.886	-	2.886
Obrigações com terceiros		91.964	-	91.964
Empréstimos, financiamentos e debêntures		122.566	-	122.566
Obrigações com partes relacionadas		213.338	-	213.338

31/12/2022				
Consolidado				
Hierarquia	Custo Amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
<u>Ativos</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	44.294	-	44.294
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	32	32
Cientes por incorporação de imóveis		304.797	-	304.797
Valores a receber de partes relacionadas		20.942	-	20.942
Propriedade para investimento		-	168.657	168.657
<u>Passivos</u>				
Fornecedores		90.032	-	90.032
Obrigações com terceiros		520.855	-	520.855
Empréstimos, financiamentos e debêntures		239.988	-	239.988

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.

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 31 de dezembro de 2022, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

			<u>Consolidado</u>
	Indexador	Risco	31/03/2023
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	35.874
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	46.304
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	25.049
Obrigações com terceiros	IPCA	Alta do IPCA	(16.980)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(22.772)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(106.589)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(77.569)
Exposição líquida			<u>(116.683)</u>

Análise de sensibilidade

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

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março 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 líquida 31/03/2023	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável	Cenário +25%	Cenário +50%
CDI	35.874	(129.361)	(93.487)	(99.330)	(102.251)	(105.173)	(108.094)	(111.016)
IPCA	46.304	(94.549)	(48.245)	(49.702)	(50.430)	(51.159)	(51.887)	(52.616)
INCC	25.049	-	25.049	26.226	26.815	27.404	27.992	28.581
	<u>107.227</u>	<u>(223.910)</u>	<u>(116.683)</u>	<u>(122.806)</u>	<u>(125.866)</u>	<u>(128.928)</u>	<u>(131.989)</u>	<u>(135.051)</u>

	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/2023	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável	Cenário +25%	Cenário +50%
CDI	13,28%	12,50%	6,25%	9,38%	12,5%	15,63%	18,75%
IPCA	4,65%	6,04%	3,02%	4,53%	6,04%	7,55%	9,06%
INCC	8,17%	9,40%	4,70%	7,05%	9,40%	11,75%	14,10%

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 31 de março 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.

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.

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	35.828	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	46	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	137.076	102.050	38.175	12.590	10.711	23.492
Mútuos com acionistas	19.243	-	-	-	-	-
Outros ativos	2.499	2.499	2.499	2.499	2.499	-
Fornecedores	(93.874)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(111.886)	(90.239)	(46.945)	(11.012)	-	-
Obrigações de risco sacado	(16.980)	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de terrenos	(25.689)	(25.689)	-	-	-	-
Efeito líquido	(53.737)	(11.379)	(6.270)	4.077	13.210	23.492

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.

23 Lucro líquido por ação

	31/03/2023	31/03/2022
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	10.769	30.482
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído	0,12	0,35

Em 31 de março de 2023 e em 31 de março 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

	31/03/2023			31/12/2022		
	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Ativo						
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	33.725	2.149	35.874	42.717	1.610	44.326
Clientes	278.139	13.318	291.457	313.297	12.443	325.739
Estoques	510.531	3.226	513.757	506.932	3.253	510.185
Propriedades para Investimento	-	191.715	191.715	-	168.657	168.657
Outros Ativos	12.076	39.802	51.878	(5.813)	37.694	31.881
Total do Ativo	834.470	250.211	1.084.681	857.131	223.656	1.080.787
Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	232.020	26.702	258.722	215.740	24.248	239.988
Obrigações com Terceiros	399.825	79.045	478.870	462.823	58.032	520.855
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	68.333	899	69.232	58.949	749	59.698
Adiantamento de Clientes	17.796	-	17.796	19.606	-	19.606
Fornecedores	81.444	12.430	93.874	77.408	12.624	90.032
Provisões	16.102	-	16.102	12.199	-	12.199
Outros Passivos	18.950	131.135	150.085	10.407	128.003	138.410
Total do Passivo	834.470	250.211	1.084.681	857.131	223.656	1.080.787

	31/03/2023			31/03/2022		
	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita Operacional Líquida	116.702	3.157	119.859	118.799	158	118.957
Custo dos Imóveis Vendidos	(81.729)	(2.288)	(84.017)	(85.878)	(52)	(85.930)
Lucro Bruto	34.974	868	35.842	32.921	106	33.027
Despesas com Vendas	(11.594)	(129)	(11.723)	(10.091)	-	(10.091)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(10.747)	(261)	(11.008)	(3.597)	14.620	11.023
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro	12.633	478	13.111	19.233	14.726	33.959
Resultado Financeiro	(357)	(22)	(379)	(1.071)	(29)	(1.100)
Resultado antes do IR/CSLL	12.276	456	12.732	18.162	14.697	32.859
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.653)	(310)	(1.963)	(2.377)	-	(2.377)
Resultado Líquido	10.623	146	10.769	15.785	14.697	30.482

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.

25 Empreendimentos em construção

Empreendimentos em Construção - informações mínimas	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
(I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	839.360	833.688
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>		
Receita de Vendas Apropriadas	776.633	742.471
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(63.679)	(69.719)
(b) Total	712.954	672.752
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	126.407	160.916
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	561.561	539.279
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de Construção Incorridos	488.258	438.463
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a-b)	73.303	100.816
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	87%	81%
Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	140.891	186.001
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	52.558	27.420
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros)	52.558	27.420

26 Evento subsequente

26.1 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 ocorreu em abril inerente à parcela de garantia real de R\$40.000 mil, com expectativa de liquidação em maio da segunda parcela inerente a maiores esforços.

26.2 Composição acionária

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de abril de 2023, ocorreu a saída de alguns acionistas da Companhia e a recomposição das ações, sem nenhuma inclusão de novos acionistas, tampouco alteração do número de ações e de seus valores nominais. Apenas redistribuindo suas ações já existentes entre os acionistas remanescentes, mantendo de forma direta e indireta o bloco de controle atual.

Declaração dos diretores sobre as declarações financeiras individuais e consolidadas

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações contábeis (Controladora e Consolidado) relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2023.

Juiz de Fora, 15 de maio de 2023.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 10 de março de 2023, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023.

Juiz de Fora, 15 de maio de 2023.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente