

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado

Demonstrações individuais e consolidadas dos resultados abrangentes

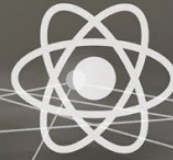
Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

INC
EMPREENDIMIENTOS



Juiz de Fora, 15 de março 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 quarto trimestre de 2022. 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 pelo CPC.

DESTAQUES:

Recorde histórico:

> ROL em 12 meses

R\$472,1 milhões

Recorde histórico:

> Volume de vendas em 12 meses

R\$491,5 milhões

Recorde histórico:

> Lucro Líquido em 12 meses

R\$60,9 milhões

Recorde histórico:

> Ticket médio já praticado

R\$192 mil

Recorde histórico:

> EBITDA em 12 meses

R\$72,2 milhões

Recorde histórico:

> Volume de UHs repassadas em 12 meses

R\$338,1 milhões

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

E-mail: ri@meuinc.com.br

Site: <http://ri.interconstrutora.net.br/>

Ednilson de Oliveira Almeida

Bruno Panissoli Capute

André Luiz Martins Penido Coelho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No primeiro trimestre de 2023, a Companhia começou a sentir os reflexos de todo o trabalho que vem fazendo desde o início de 2022, cujo plano principal estava ligado a recuperação da margem bruta. É do conhecimento de todos as dificuldades impostas pelo quadro inflacionário, com elevados índices de INCC e IPCA acarretaram em muitas dificuldade para o setor, que vem desde 2020 (ano de início da Pandemia) lutando fortemente para se manter sustentável.

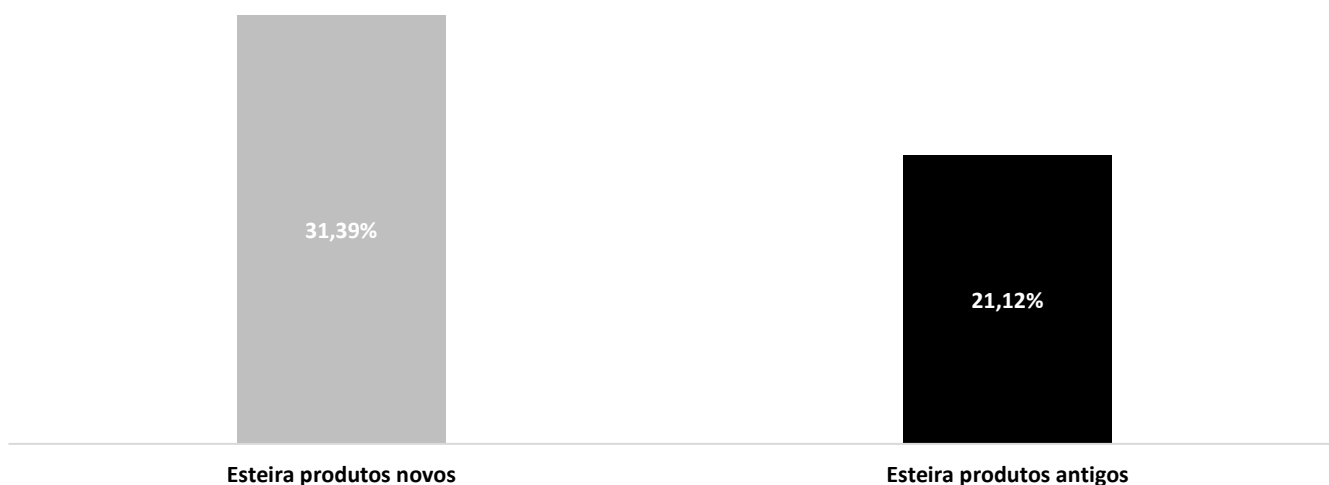
Nosso controle

Para sanar todas as dificuldades supracitadas, a Companhia não vem medindo esforços visando garantir a lucratividade habitual e retomada de margens operacionais saudáveis. Para tal, fizemos e executamos em 2022 alguns planos de ações essenciais para mitigar as dificuldades, dentre os quais podemos destacar a mudança dos nossos produtos, o aumento do ticket médio, a redução da distribuição geográfica do nosso pipeline, com foco mais direcionado e regionalizado, maior robustez nos níveis de controle de custo, bem como alto desempenho na gestão da carteira de recebíveis.

Porém, apesar de tudo que já foi mencionado, o ano de 2022 foi marcado por recordes históricos para nossa Companhia. Quebramos recordes históricos de vendas, de repasse, de Receita Operacional Líquida, de EBITDA, ticket médio e lucro líquido, dentre outros recordes operacionais. A Companhia está entre as 20 maiores construtoras do país, e vem se destacando há anos na região, como a maior construtora da Zona da Mata Mineira.

Nossa expectativa para 2023 é de manutenção dos patamares operacionais, porém, com melhoria na margem bruta e geração de caixa operacional. Neste ano, acreditamos que o estoque de antigos produtos serão entregues e vendidos de forma integral, e conseqüentemente, o nosso resultado será marcado por empreendimentos novos, cujos orçamentos e tickets médios já estão atualizados e preparados para custos elevados de construção, o que acarretará na melhoria das margens.

Margem Bruta DRE: Esteira de produtos antigos x Esteira de produtos novos - 4T/22



Evolução da Marca

A Inter Construtora evoluiu, agora somos **INC Empreendimentos**. Somos a 19ª maior empresa do setor da construção civil do país, e a evolução da marca contribui e reforça, seu posicionamento diante das exigências do mercado e das necessidades de nossos clientes, buscando evolução constante mas sem perder a essência do nosso negócio e seu DNA, com inovação, credibilidade e engajamento com todos os públicos.



Diante das exigências de mercado e das necessidades dos clientes, os novos tempos pedem evolução constante, sem perder a essência do negócio e o DNA. Com esse foco, a Inter Construtora remodelou sua marca e agora passa a ser INC Empreendimentos. A evolução cristaliza a necessidade de modernização e adaptação para acompanhar os desafios e valorizar o que é mais importante para a companhia: As pessoas.

Com a assinatura “Investir é construir o futuro”, a INC Empreendimentos reforça o conceito na sua área de atuação - o mercado imobiliário voltado para quem quer adquirir um imóvel ou investir. O logo nasce da junção das palavras Inter e Construtora (IN+C = INC) e acontece no aniversário de 10 anos da marca Inter, criada em 2003.

“As pesquisas voltadas para o setor mostram que a casa própria é um grande sonho para a maioria dos brasileiros. Hoje, principalmente após a pandemia, o lar representa um investimento no futuro, na segurança, na qualidade de vida. A evolução da marca veio ao encontro dessa tendência para atender as famílias e investidores que compram seus apartamentos conosco, com mais sustentabilidade, impactos positivos e responsabilidade social”, destaca o CEO da empresa, Ednilson Almeida.

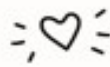


GOVERNANÇA AMBIENTAL, SOCIAL E CORPORATIVA

Nossa nova marca está em linha com nosso modelo de negócio antenado ao ESG:

A Inter Construtora evoluiu e agora é
INC EMPREENDIMENTOS
"Investir é construir o futuro"

- + SUSTENTABILIDADE
- + IMPACTOS POSITIVOS
- + CONSCIÊNCIA
- + RESPONSABILIDADE
- + FOCO NAS PESSOAS



Nossas escolhas fazem a diferença

Você já parou para pensar como nossas escolhas de consumo podem impactar positivamente o mundo?

É por isso que a gente escolheu a **Chico Rei**, empresa juiz-forana com DNA de sustentabilidade, para fazer nosso novo uniforme. Ele é feito 100% de algodão sustentável.



Saiba como cuidar das suas camisetas

Recicle, reduza, reuse

Você está recebendo uma sacola reutilizável feita de algodão. Use e abuse nas suas compras no shopping, no supermercado, no sacolão, na padaria. Ela é versátil, resistente e lavável.



Chega de plástico

Use essa caneca para tomar água, café, suco no seu dia a dia aqui na empresa.



Em média, cada copo reutilizável evita, no mínimo, o uso de quatro descartáveis por pessoa por dia. Já imaginou o impacto positivo que essa simples mudança gera?

Seja bem-vindo (a) a esse novo mundo repleto de oportunidades.

Tudo sobre a evolução da marca em:



INC
EMPREENDIMENTOS
nossamarca.meuinc.com.br



Seminário Fundações e Contenções na Prática integra equipes e promove aperfeiçoamento da segurança



Como forma de integrar várias equipes e promover aperfeiçoamento profissional, o Departamento de Projetos da Inc Empreendimentos, liderado pela gestora Alexandra Rampinelli, realizou, no dia 22 de novembro de 2022, em sua sede no auditório do Edifício Rossi 360, em Juiz de Fora (MG), o “Seminário Fundações e Contenções na Prática”.

O seminário foi ministrado pelo diretor da Sérgio MP Velloso Engenharia e Consultores, Luis Fernando Farah de Araújo, para profissionais dos times de Projetos, Qualidade, Segurança, Engenharia e Desenvolvimento Imobiliário. O seminário reflete a importância que a INC dá para a melhoria e o aperfeiçoamento constantes de seus processos construtivos não só do ponto de vista financeiro, como também do ponto de vista da segurança atual e futura dos empreendimentos.

O evento reuniu profissionais dos setores de projetos, engenharia, segurança do trabalho, qualidade, desenvolvimento imobiliário e prospecção de terrenos para que todos estejam engajados e compreendam a importância da fundação e contenção para o sucesso da obra desde a concepção, passando pela fundação, até a execução do empreendimento.



Projeto Conhecer para Cuidar reúne moradores na área de preservação permanente (APP) do São Pedro Life



Mais uma etapa do projeto “Conhecer para Cuidar” foi realizada no último dia 3 de novembro durante a visita dos representantes da comissão de afetação do São Pedro Life, em Juiz de Fora (MG), à área de preservação permanente (APP) do condomínio.

O projeto tem como objetivo conscientizar e valorizar a biodiversidade, fauna e flora da área de preservação que ficará para os moradores a partir da vivência sobre o local, gerando conexão e sensação de pertencimento. No dia 19 de outubro, foi realizado o plantio de 165 mudas de espécies nativas de Mata Atlântica na área, que tem cerca de 1400 metros quadrados e faz parte do empreendimento.

O engenheiro agrônomo Theodoro Guerra de Oliveira Júnior conta que foram plantadas mudas de sangra d'água, adrago, ingá, imbaúba, mulungu, dedaleiro, quaresmeira e outras. “Essas espécies são adaptadas a áreas com água, já que no terreno passa o córrego Marilândia, que deságua no Córrego São Pedro”, explica.

Essa é uma importante fase da recuperação da área e terá impacto positivo não só para os moradores do São Pedro Life, como também para toda a população do entorno. No dia da visita dos moradores, realizamos uma roda de conversa com troca de informações regada a café quentinho, pão de queijo e bolo na loja do decorado. Em seguida, fomos visitar o terreno. Vamos continuar acompanhando juntos a transformação dessa área, e acreditamos que o local será um oásis tanto para os moradores quanto para a vizinhança.



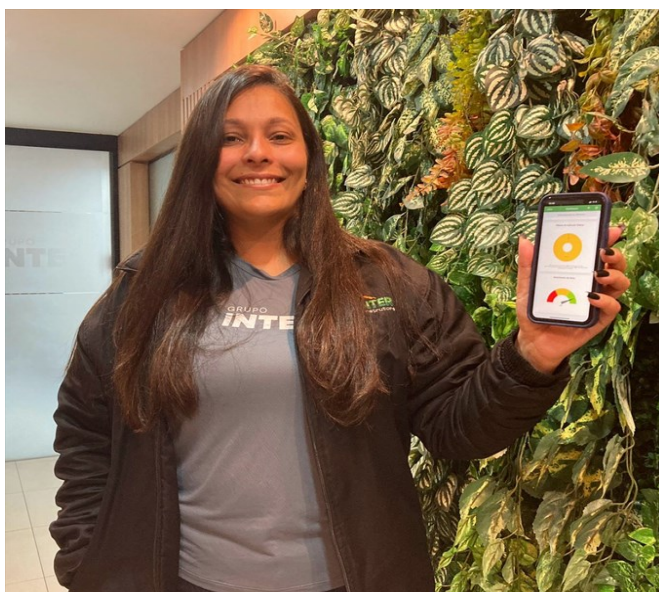
Com foco em sustentabilidade, Inc Empreendimentos lança campanha #intereucuido

Tecnologia elimina uso de papel, otimiza a rotina para os clientes na vistoria e facilita controle operacional. O setor de Qualidade da INC Empreendimentos adotou recentemente uma solução que reduz custos, elimina o uso de papel, otimiza a rotina e o tempo das equipes e traz eficiência e controle operacional. O aplicativo Checklist Fácil foi implantado em 40 dias, um tempo considerado recorde, já que o tempo médio de implantação gira em torno de 60 dias.

O software é utilizado por mais de mil empresas no Brasil e na América Latina, trazendo confiabilidade ao monitoramento das verificações diárias e planos de ação. A coordenadora de Qualidade Bruna Tonini explica que a ferramenta é utilizada em quatro momentos: no início da obra, desde a fundação até a qualidade, em todas as fichas de verificação de serviços (FVS). A segunda fase são dois indicadores: o Indicador Global da Qualidade e o Índice de Visão de Dono, que são auditorias internas.

A terceira fase ocorre no momento em que a engenharia entrega os apartamentos, quando a Qualidade realiza dezenas de inspeções dos itens já executados. A última fase acontece no momento da vistoria final dos apartamentos com os (as) clientes, antes da entrega das chaves.

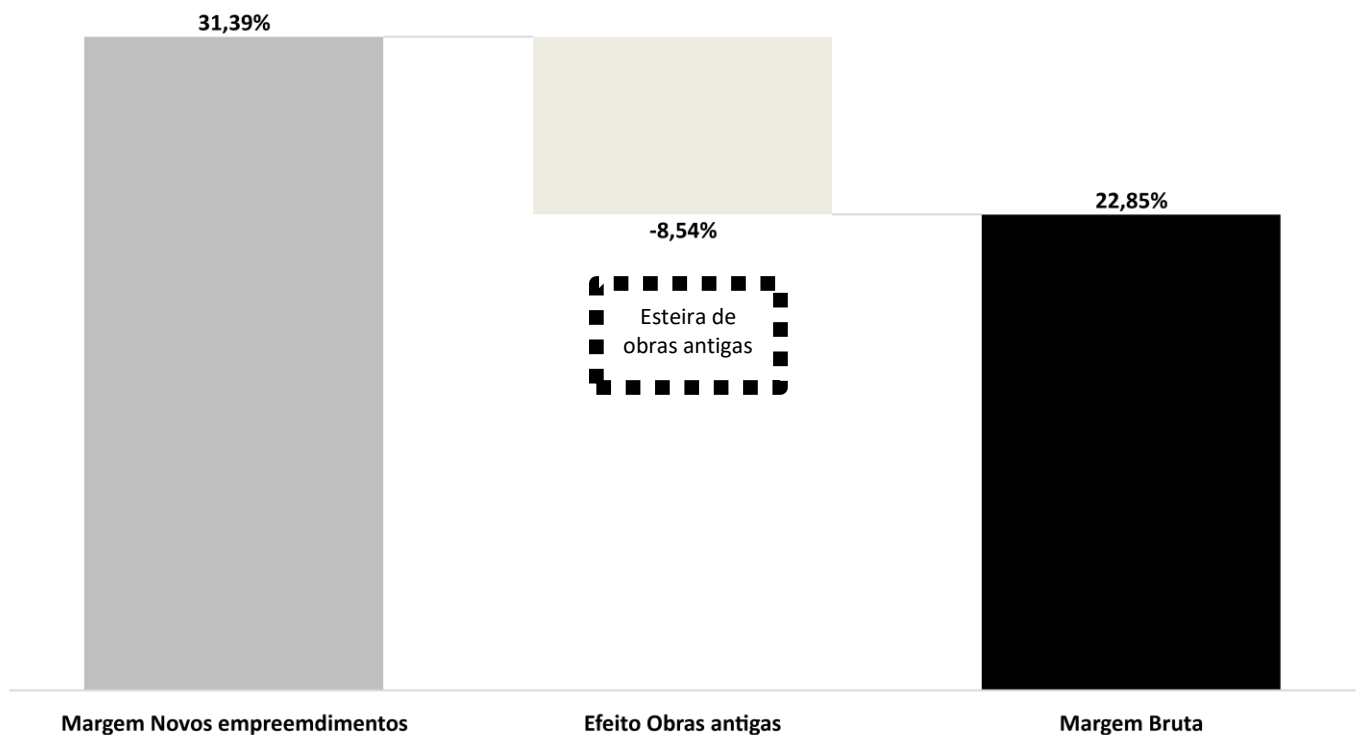
“Algumas vantagens do aplicativo são a praticidade, porque ele pode ser usado direto no celular, a agilidade e rapidez do fluxo das informações e o fim do uso de papel, com economia de recursos”, destaca Bruna. O Checklist Fácil já está rodando 100% em todas as obras da INC Empreendimentos nas várias cidades em que atuamos.



CUSTO DO IMÓVEL E MARGEM BRUTA

Apesar de 2022 ter sido desafiador, por todas as dificuldades já citadas, a INC Empreendimentos segue firme em busca de maiores controles de custos, aprimorando seus processos construtivos nos canteiros de obra para reduzir custos, evitar desperdícios e retrabalhos, visando assim agilizar o trabalho nos empreendimentos, com menor custo. Em 2022 ainda tivemos impactos inerentes à esteira de produtos antigos* (com margem de contribuição menor), entretanto, nossa expectativa é de retomada de crescimento da margem já no quarto trimestre, cujo a proporção do volume de produção da esteira de produtos novos** permitirá uma retomada da margem.

O impacto no Custo apropriado de 2022 desses empreendimentos da esteira de produtos antigos* (com menor margem prevista, e menor contribuição ao resultado), nossa expectativa é adequar nossas margens para índices próximos ao supracitado, tendo em vista os melhores produtos lançados e nosso controle recorrente sobre os custos e orçamentos.



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

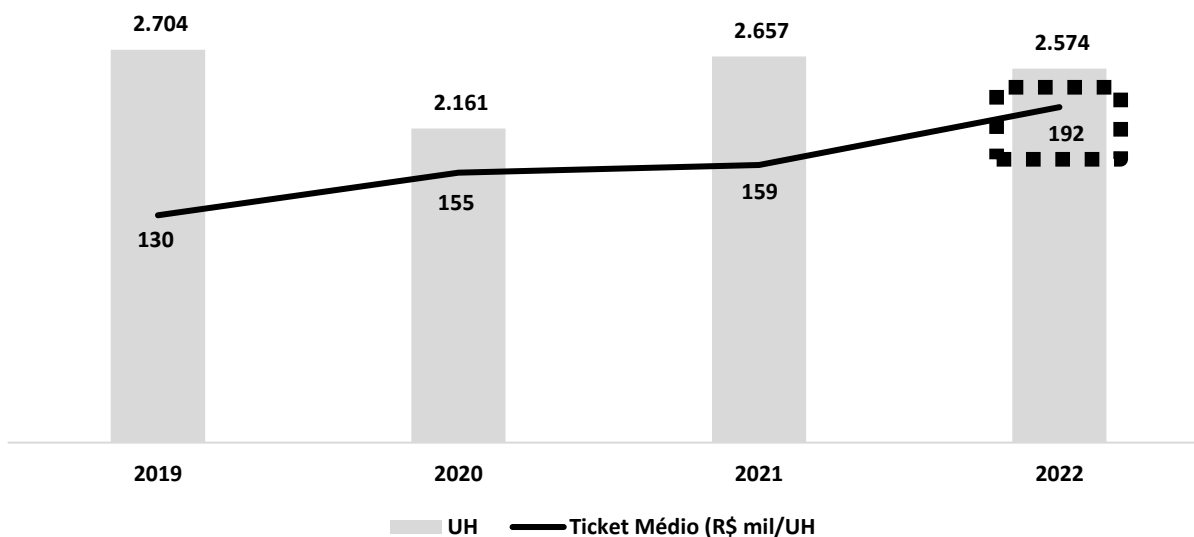
**Esteira de empreendimentos novos: Produtos lançados após o aumento do INCC, com orçamento de obra ajustado ao cenário e à inflação.



VENDAS BRUTAS, DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

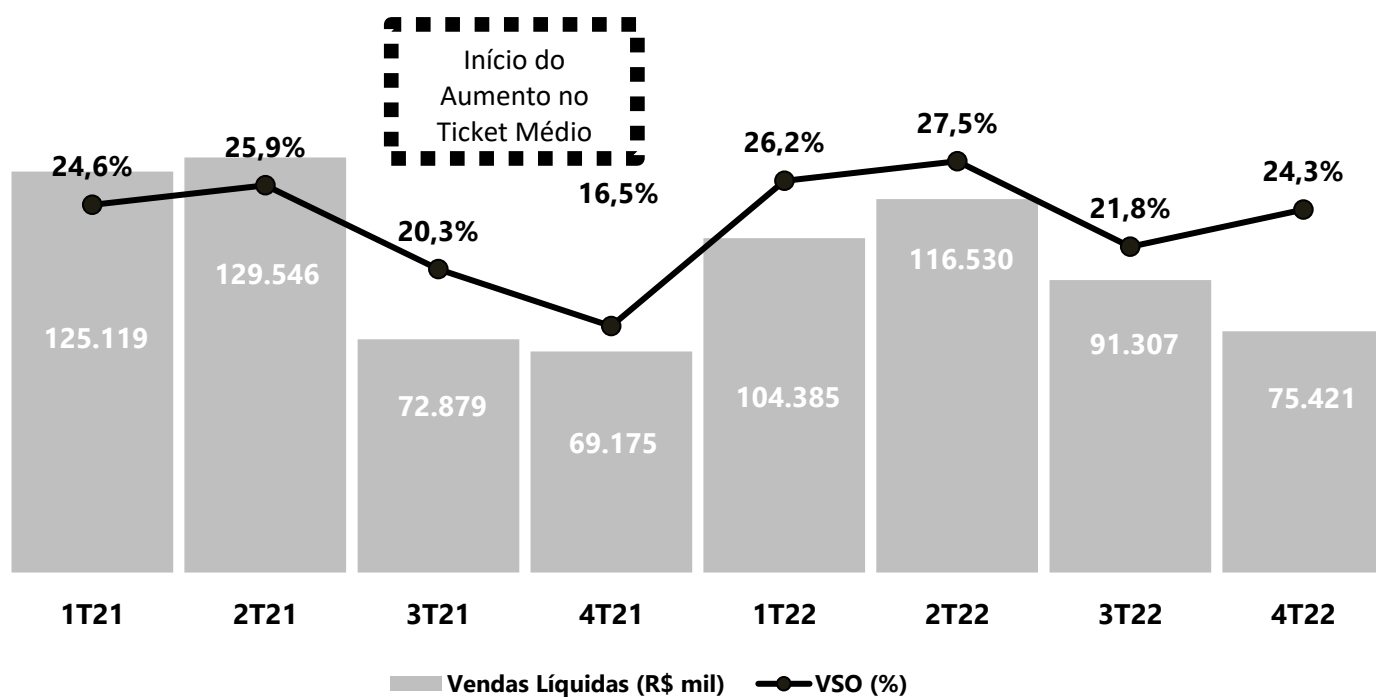
Ao longo dos anos a INC Empreendimentos demonstrou uma sólida performance comercial, com aumento de ticket em todos os períodos, sem impacto negativo nas quantidades de unidades vendidas. Essa performance garantiu que o aumento da matéria-prima (principalmente nos últimos 2 anos) fosse minimizado.

O ano de 2020 foi um período desafiador, em que os resultados comerciais ficaram um pouco abaixo das expectativas internas, devido à pandemia. Já em 2021 o volume de vendas voltou a ter os padrões esperados, e em 2022, temos focado muito no aumento de ticket médio. Comparando 2021 x 2022 o crescimento foi de 20,7%, sendo que ao longo de 2022 esse crescimento ocorreu consecutivamente em todos os trimestres. Em 2023, a tendência da Companhia é de manutenção do VSO de 2022, e progressão contínua e gradativa de Tickets Médios, haja vista que seus estoques lançados e sua esteira de novos produtos a serem lançados, fornecem subsídio para tal.



A Companhia vendeu 392 unidades líquidas no 4T22, totalizando 2.174 vendas líquidas em 2022, refletindo em redução de 13% em relação ao mesmo período de 2021, o ticket médio de vendas alcançou R\$192,4 mil, 21% superior a 2021, com VSO de 24,3%, demonstrando que estamos atingindo nossas metas de venda com ticket médio maior e mantendo a velocidade de vendas.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Vendas brutas (em R\$ mil)	106.021	115.154	8% ▼	78.371	35% ▲	491.570	438.810	12% ▲
Distratos	(30.600)	(23.847)	28% ▲	(9.196)	233% ▲	(76.927)	(42.092)	83% ▲
Vendas líquidas (em R\$ mil)	75.421	91.307	17% ▼	69.175	9% ▲	387.643	396.719	2% ▼
Unidades vendidas	574	490	17% ▲	416	38% ▲	2.356	2.491	5% ▼
Ticket médio (em R\$)	192.400	186.341	3% ▲	166.287	16% ▲	192.400	159.261	21% ▲
Estoque	1.543	1.760	12% ▼	2.110	27% ▼	1.543	2.110	27% ▼
VSO (vendas sobre oferta)	24,3%	21,8%	2,5 p.p. ▲	20,3%	4,0 p.p. ▲	24,9%	21,8%	3,1 p.p. ▲



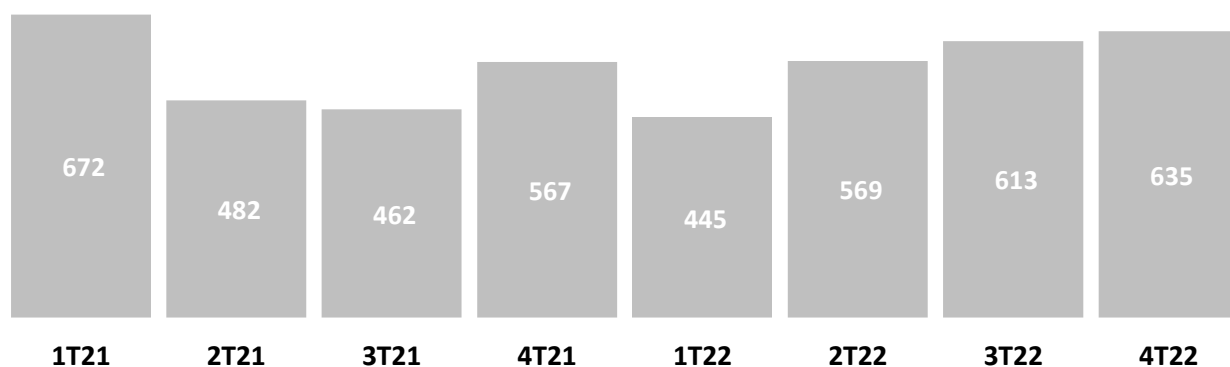
UNIDADES CONTRATADAS, REPASSADAS E ENTREGUES

Demonstrando nossa resiliência, em 2022 a Companhia contratou 2.536 unidades com VGV de R\$ 534,1 milhões, 214% superior a 2021, e entregamos 2.692 unidades, 74% superior ao 2021.

No 4T22 foram repassadas 635 unidades para o SFH (Sistema Financeiro Habitacional), número 12% superior ao período do 4T21.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Unidades contratadas	921	1.000	8 % ▼	-	-	2.977	960	210 % ▲
VGV contratado	179.251	168.024	7 % ▲	-	-	534.107	170.170	214 % ▲
Unidades repassadas	635	613	4 % ▲	567	12 % ▲	2.262	2.183	4 % ▲
VGV repassado	99.120	93.635	6 % ▲	81.766	21 % ▲	338.166	172.545	96 % ▲
Unidades entregues	1.080	480	125 % ▲	-	-	2.692	1.548	74 % ▲

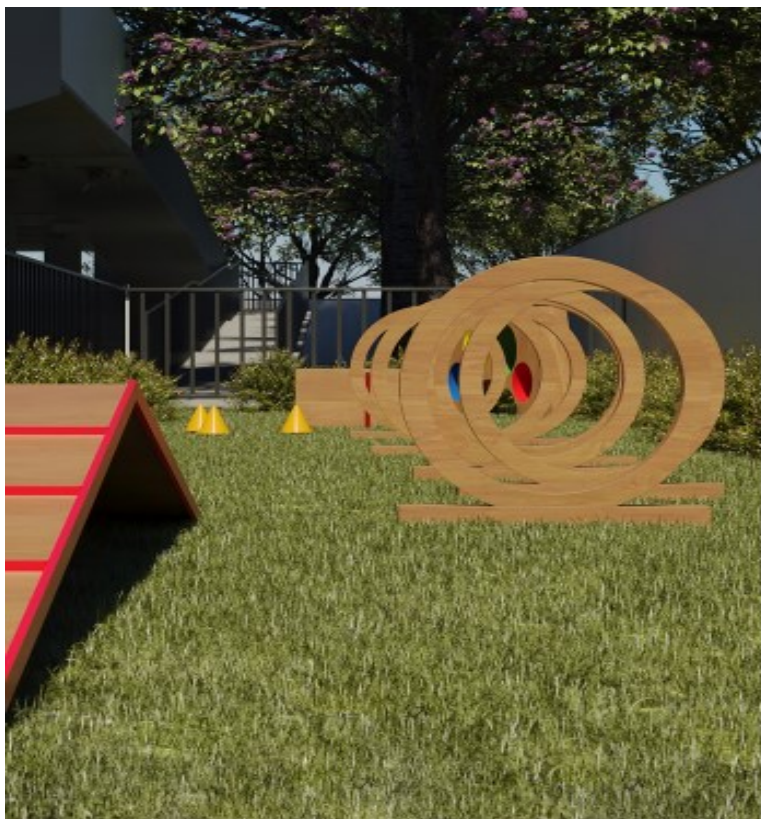
■ Unidades Repassadas



LANÇAMENTOS

Após realizar estudos de viabilidade de todos os futuros empreendimentos, focamos em lançar produtos com maior margem. Nesse 4T 2022, tivemos um lançamento importante no interior de São Paulo, em São José do Rio Preto, cujo empreendimento segue alinhado com a esteira de novos produtos, com maior qualidade de vida, localização, apartamento com suíte e sacada, sempre pensando em melhoria contínua para nossos clientes.





PET PLACE

- 03 Bancos de madeira.
- 01 Brinquedo "sobe e desce".
- 01 Brinquedo "sobe e desce".
com arco"
- 01 Brinquedo túnel para animais
de médio e pequeno porte.



ESPAÇO ZEN

- 02 Chaises.





QUADRA DE BEACH TÊNIS

01 rede com suporte.
03 Bolas.
02 Raquetes.





APTO TIPO

Piso porcelanato

- Cozinha
- Sala
- Banheiro
- Área de Serviço/Varanda

No 4T22 a Companhia lançou 160 unidades com VGV de R\$49,2 milhões e ticket médio de R\$ 307,6 mil. A Companhia segue confiante na estratégia de lançar produtos enquadrados no grupo 3 do PCVA, onde é possível alcançar o teto máximo do programa.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Número de empreendimentos	1	1		3	-	6	8	25 % ▼
VGV Lançado	49.232	95.632	49 % ▼	169.000	71 % ▼	358.279	346.869	3 % ▲
Unidades lançadas	160	480	67 % ▼	951	83 % ▼	1.601	2.047	22 % ▼
Ticket médio (em R\$)	307.699	199.233	54 % ▲	187.383	64 % ▲	307.699	169.452	82 % ▲

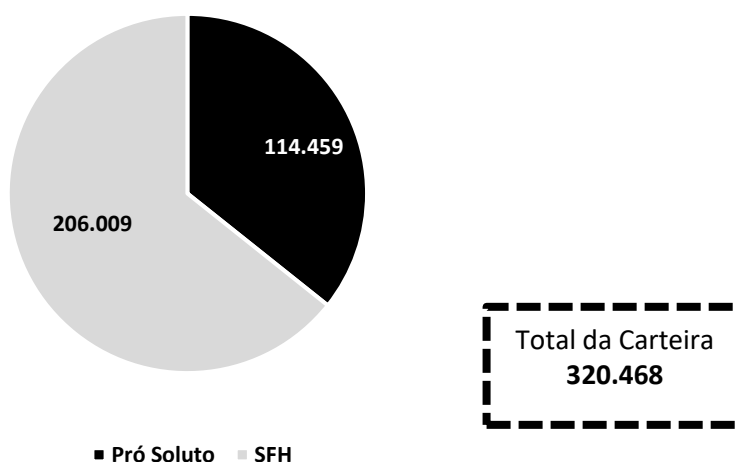


CARTEIRA DE RECEBÍVEIS E RELACIONAMENTO COM CLIENTE

2022 está marcado como o ano de maior desenvolvimento e gestão sobre a nossa carteira de recebíveis. Nossos níveis de inadimplência estão controlados e em queda, também reduzimos nossa expectativa de perda estimada para crédito de liquidação duvidosa (PECLD).

Tais controles e reduções tem ligação direta com o novo perfil de cliente (com renda e capacidade de aquisição), e com nossos novos produtos.

Carteira de Recebíveis

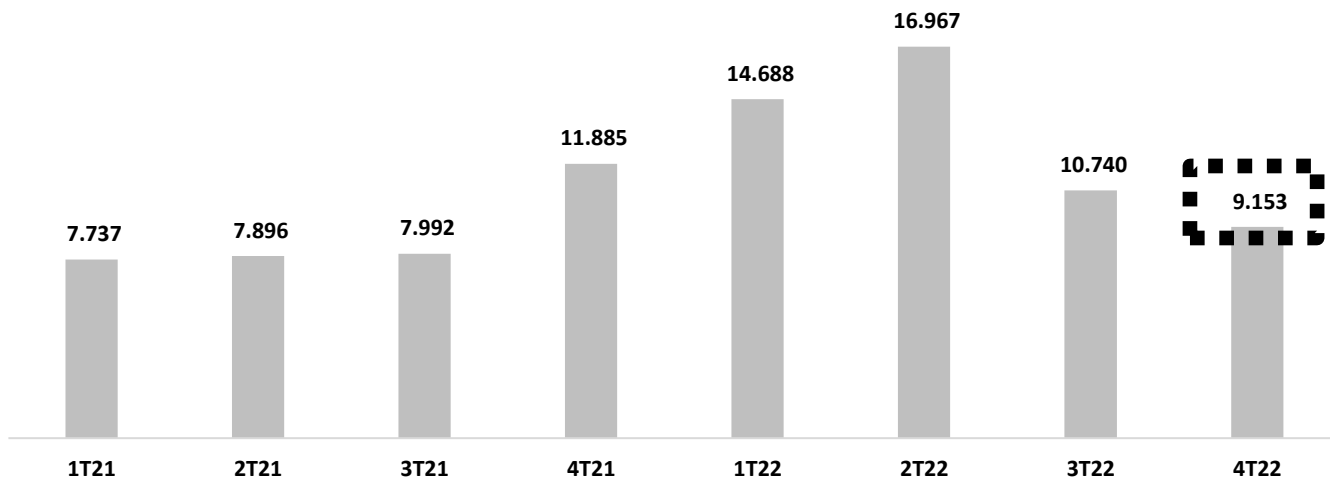


Especificamente sobre a PECLD, historicamente os níveis de controles e consequentemente de provisões foram sendo aprimorados com o passar do tempo. Inicialmente, o impacto de ter maior controle sobre os números e dados operacionais da carteira, exigiu maior provisionamento entre 2020 e 2021, porém, também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

2022 está marcado como o ano em que fizemos uma grande parceria para terceirização da cobrança de nossos créditos inadimplentes, fato que permitiu uma grande recuperação de créditos vencidos, e consequente uma reversão das nossas provisões de PECLD.



Evolução da PECLD



PRODUTO

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.

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 INC Empreendimentos avança no quesito qualidade de vida e bem estar de suas unidades habitacionais verticalizadas com equipamentos que agregam valor para seus clientes.





PRAÇA E REDÁRIO

Uma área ao ar livre cercada de verde traz diversas vantagens, facilita a convivência e melhora a qualidade de vida das pessoas que fazem parte do empreendimento.

E para ficar ainda melhor, o Millennium São José conta com um redário exclusivo, dedicado aos momentos de descanso.

Aponte a câmera do seu celular e faça o tour virtual



20 de 32







Medidores individualizados: Água e Gás



INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
VGv Lançado	79.810	95.632	17 % ▼	169.000	-	358.279	346.869	3 % ▲
Vendas brutas	106.021	115.154	8 % ▼	78.371	35 % ▲	570.591	438.100	30 % ▲
Vendas Líquidas	75.421	91.307	17 % ▼	69.175	9 % ▲	387.643	396.719	2 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	63.084	135.765	54 % ▼	93.551	33 % ▼	472.817	453.880	4 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(58.538)	(104.547)	44 % ▼	(75.751)	23 % ▼	(364.759)	(345.318)	6 % ▲
Custo de Construção / ROL (%)	92,8%	77,0%	15,8 p.p. ▲	81,0%	11,8 p.p. ▲	77,1%	76,1%	1,0 p.p. ▲
Lucro Bruto Ajustado*	8.643	36.835	77 % ▼	26.100	67 % ▼	120.129	131.130	8 % ▼
Margem Bruta ajustada (%)	13,7%	27,1%	13,4 p.p. ▼	27,9%	14,2 p.p. ▼	25,4%	28,9%	3,5 p.p. ▼
Despesas Comerciais	(13.169)	(13.070)	1 % ▲	(10.952)	20 % ▲	(48.855)	(42.499)	15 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(15.868)	(4.846)	227 % ▲	(5.107)	211 % ▲	(29.968)	(23.359)	28 % ▲
Outras receitas e despesas	30.731	(1.319)	2.430 % ▼	144	21.241 % ▲	43.615	5.313	721 % ▲
Resultado Financeiro Líquido	6.204	(1.833)	438 % ▼	(1.161)	634 % ▼	(2.686)	(9.472)	72 % ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(1.525)	(2.527)	40 % ▼	(2.203)	31 % ▼	(9.244)	(9.012)	3 % ▲
Lucro Líquido	10.919	7.622	43 % ▲	8.858	23 % ▲	60.919	29.532	106 % ▲
Margem Líquida (%)	17,3%	5,6%	11,7 p.p. ▲	9,5%	7,8 p.p. ▲	12,9%	6,5%	6,4 p.p. ▲
EBITDA Ajustado*	10.337	17.599	41 % ▼	11.281	8 % ▼	84.920	72.559	17 % ▲
Margem EBITDA ajustada (%)	16,4%	13,4%	3,0 p.p. ▲	12,1%	4,3 p.p. ▲	18,0%	16,0%	2,0 p.p. ▲
Receitas a apropriar	138.783	124.926	11 % ▲	173.545	20 % ▼	138.783	173.545	20 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	39,9%	39,0%	0,9 p.p. ▲	41,7%	1,8 p.p. ▼	39,9%	41,7%	1,8 p.p. ▼
Caixa e Equivalentes + TVM	44.326	63.406	30 % ▼	46.751	5 % ▼	44.326	46.751	5 % ▼
Dívida Bancária Bruta	239.988	240.088	0 % ▼	209.259	15 % ▲	239.988	209.259	15 % ▲
Dívida Líquida	195.662	176.682	11 % ▲	162.508	20 % ▲	195.662	162.508	20 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,4	1,4	1,4 p.p. ▲	2,1	68,6 p.p. ▼	1,4	2,1	68,4 p.p. ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	18,9	9,7	95 % ▲	14,4	31 % ▲	2,3	2,2	3 % ▲
Patrimônio Líquido	138.387	127.469	9 % ▲	77.468	79 % ▲	138.387	77.468	79 % ▲
Landbank	4.250.376	4.145.933	3 % ▲	3.949.336	8 % ▲	4.250.376	3.949.336	8 % ▲
Landbank (unidades)	23.252	22.597	3 % ▲	23.531	1 % ▼	23.252	23.531	1 % ▼

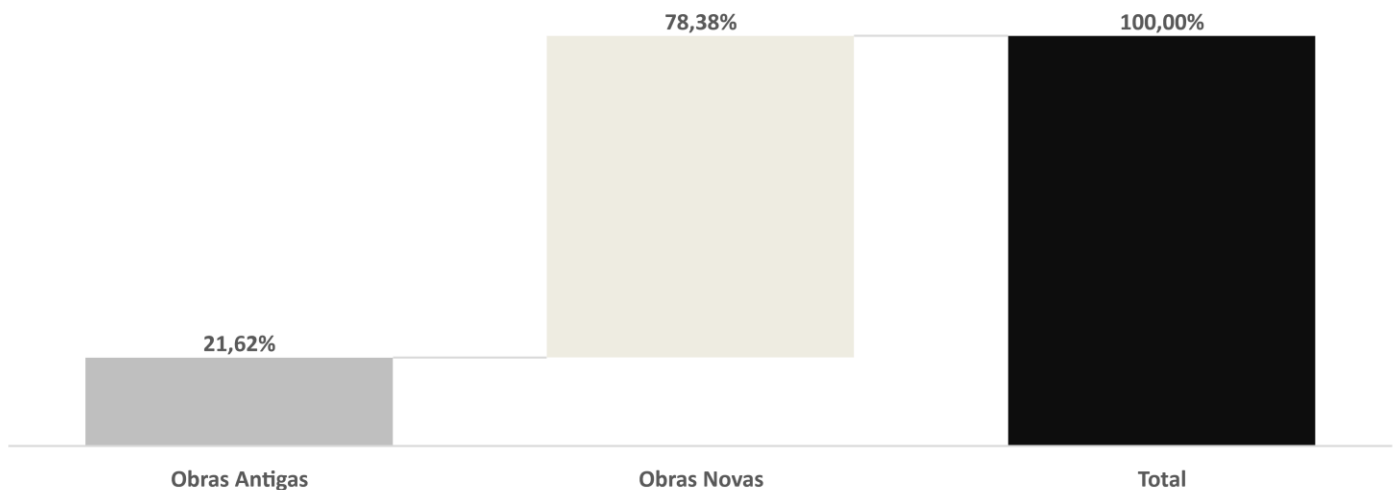
* Resultado sem o impacto dos juros capitalizados ao custo dos imóveis vendido



RECEITAS A APROPRIAR

A Companhia acredita (no que tange esteira de novos produtos e esteira de antigos produtos) que os reflexos negativos estão se findando. Entendemos que nosso REF (Receia de exercícios futuros) terão impactos mitigados, pois, os empreendimentos da esteira de antigos produtos, representam muito pouco sobre o estoque a ser vendido, o que contribuirá 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 esteira de produtos antigos x REF de produtos novos



(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receitas a apropriar	138.783	124.926	11 % ▲	182.004	24 % ▼	138.783	173.545	20 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	39,9%	42,5%	2,7 p.p. ▼	41,6%	1,8 p.p. ▼	39,9%	41,7%	1,8 p.p. ▼

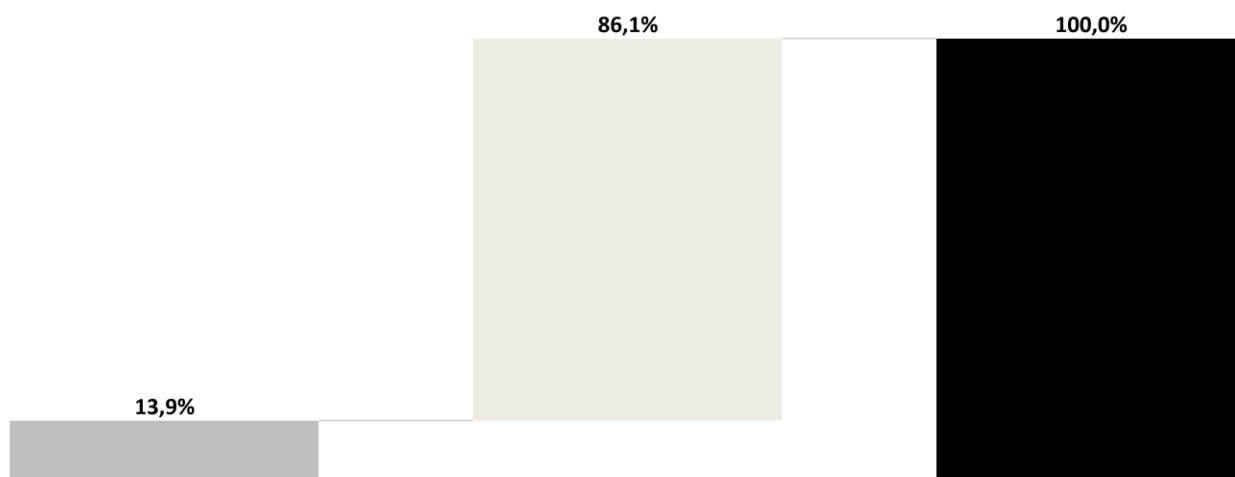
*O resultado a apropriar e a margem do resultado a apropriar não consideram os efeitos de impostos incidentes sobre o faturamento e eventuais provisões para risco de crédito.



ESTOQUE

Demonstrando claramente que nossas projeções de boas margens estão coerentes, a Companhia está muito próxima de limpar seu estoque com obras antigas que prejudicam nossas margens. Apenas 14% do nosso estoque é inerente aos empreendimentos com margens abaixo dos nossos produtos atuais.

Estoque Obras antigas x Estoque Obras novas



Por conta da revisão dos produtos e projetos, de modo a otimizar os resultados e aumentar a atratividade para os clientes, apresentamos 1.543 unidades em estoque no 4T22, número 27% menor em relação ao 4T21, porém, o ticket médio das unidades em estoque é de R\$192,4 mil, 21% superior ao em relação ao 4T21.

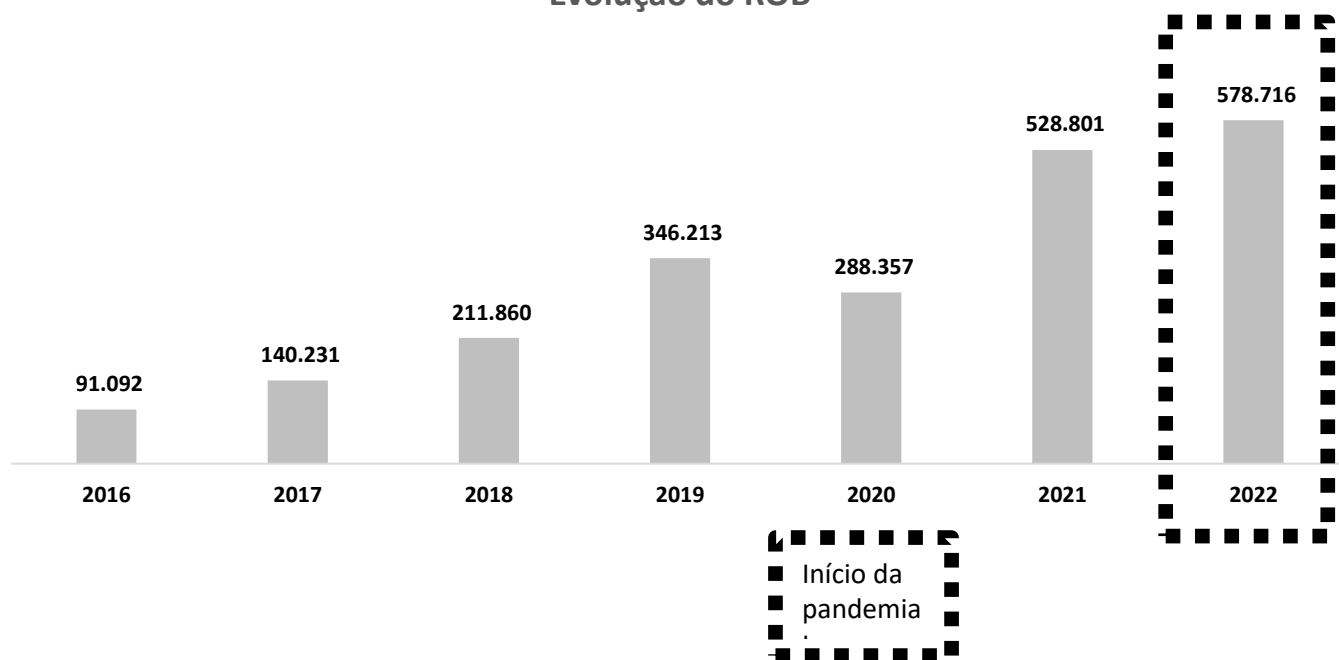
	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
GVG estoque	296.874	327.959	9 % ▼	314.433	6 % ▼	296.874	336.040	12 % ▼
Número de unidades	1.543	1.760	12 % ▼	1.799	14 % ▼	1.543	2.110	27 % ▼
Ticket médio	192.400	186.341	3 % ▲	174.782	10 % ▲	192.400	159.261	21 % ▲



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, e que marcaram toda essa trajetória, superamos a pandemia da COVID19 e todas suas consequências globais para a economia, voltando a crescer em 2021.

Evolução do ROB



Receita Operacional Líquida de R\$ 135 milhões no 3T22, aumento de 7% quando comparados os 9 meses de 2022 e os 9 meses de 2021.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receitas de vendas de imóveis	75.289	135.505	44 % ▼	153.776	51 % ▼	516.976	413.604	25 % ▲
Receita de serviços prestados	16.167	16.167	-	-	-	42.760	-	-
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-	-	-	-	(30)	5	700 % ▼
Impostos sobre vendas	(2.892)	(2.892)	-	(2.721)	6 % ▲	(11.640)	(7.430)	57 % ▲
Distratos	(14.234)	(14.234)	-	(15.362)	7 % ▼	(54.495)	(41.290)	32 % ▲
Provisão para risco de crédito	(5)	(6)	11 % ▼	(96)	95 % ▼	(5.092)	(2.755)	85 % ▲
Ajuste a valor presente	(5.493)	(5.493)	-	50	11.086 % ▼	(13.373)	(1.004)	-
Provisão Para Distratos	485	485	-	(204)	338 % ▼	237	(676)	135 % ▼
Descontos concedidos	-	-	-	-	-	(2.526)	(125)	1.921 % ▲
Receita Operacional Líquida	69.317	129.532	46 % ▼	135.443	49 % ▼	472.817	360.329	31 % ▲



LUCRO BRUTO AJUSTADO

O Lucro bruto ajustado* apresentado em 2022 é de R\$153,49 milhões.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Lucro (prejuízo) bruto	29.390	31.218	6% ▼	38.985	25% ▼	132.902	131.130	1% ▲
(-) custos financeiros	10.785	5.617	92% ▲	4.974	117% ▲	20.538	22.568	9% ▼
Lucro bruto ajustado*	40.175	36.835	9% ▲	43.959	9% ▼	153.440	153.698	0% ▼

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

DESPESAS COMERCIAIS E GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas comerciais acompanharam o crescimento do ROL, quanto maior o VGV, maior a probabilidade de aumento do ROL e das despesas comerciais atreladas às vendas. Dessa forma, tivemos um aumento de 15% quando comparado 2022 a 2021. As despesas gerais e administrativas tiveram um aumento de 28% quando comparados os 12 meses de 2022 e 2021.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Vendas Brutas	106.021	115.154	8% ▼	78.371	35% ▲	464.480	438.810	6% ▲
Vendas Líquidas	75.421	91.307	17% ▼	69.175	9% ▲	387.643	396.719	2% ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	63.084	135.765	54% ▼	93.551	33% ▼	472.817	453.880	4% ▲
Despesas Comerciais	(13.169)	(13.070)	1% ▲	(10.952)	20% ▲	(48.855)	(42.499)	15% ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(15.868)	(4.846)	227% ▲	(5.107)	211% ▲	(29.968)	(23.359)	28% ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(29.037)	(17.916)	62% ▲	(16.059)	81% ▲	(78.823)	(65.858)	20% ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	12,4%	11,4%	1,1 p.p. ▲	14,0%	1,6 p.p. ▼	10,52%	9,7%	0,8 p.p. ▲
Despesas G&A / ROL (%)	25,2%	3,6%	21,6 p.p. ▲	5,5%	19,7 p.p. ▲	6,3%	5,1%	1,2 p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	46,0%	13,2%	32,8 p.p. ▲	17,2%	28,8 p.p. ▲	16,7%	14,5%	2,2 p.p. ▲



EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado* no quatro trimestre de 2022 é de R\$16,8 milhões. Atingindo R\$95,1 milhões em 2022, 31% acima quando comparado a 2021.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Lucro Líquido	10.919	7.622	43 % ▲	8.858	23 % ▲	60.919	29.532	106 % ▲
(+) Imposto de renda e Contribuição social	1.525	(2.527)	160 % ▼	2.203	31 % ▼	9.244	9.012	3 % ▲
(+) Resultado Financeiro Líquido	(6.204)	(1.833)	238 % ▲	1.161	634 % ▼	2.686	9.472	72 % ▼
(+) Juros capitalizados	3.355	1.304	157 % ▲	4.974	33 % ▼	10.041	14.227	29 % ▼
(+) Depreciação	742	869	15 % ▼	878	15 % ▼	2.030	2.441	17 % ▼
EBITDA Ajustado*	10.337	14.155	27 % ▼	18.074	43 % ▼	84.919	72.559	17 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	63.084	135.765	54 % ▼	93.551	33 % ▼	472.817	453.880	4 % ▲
Margem EBITDA ajustada* (%)	32,5%	10,4%	22,0 p.p. ▲	19,3%	13,1 p.p. ▲	18,0%	16,0%	2,0 p.p. ▲

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

LUCRO LÍQUIDO

Em 2022, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$ 60,9 milhões. Esse forte resultado operacional é fruto da estratégia da Companhia de lançar empreendimentos com melhor margem.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Lucro Líquido	10.919	7.622	43 % ▲	14.809	26,3 % ▼	60.919	29.532	106 % ▲
Margem Líquida (%)	17,3%	5,6%	11,7 p.p. ▲	10,9%	6,4 p.p. ▲	12,9%	6,5%	98 % ▲

ENDIVIDAMENTO

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. Temos a perspectiva real de emissão de mais uma debênture de R\$ 60 milhões ainda no 1T23, parte do valor será utilizado para amortizar endividamentos atuais, tal captação está alinhada com nosso plano de maior liquidez do caixa, garantindo a saúde financeira da Companhia.

DÍVIDA LÍQUIDA



Nitidamente a Companhia conseguiu equalizar sua dívida corporativa de curto prazo, é fato que a dificuldade imposta pela pandemia impactou também nos níveis de alavancagem da empresa. Entretanto, desde o 2T 2021 que conseguimos manter níveis saudáveis de dívida corporativa quando comparada ao saldos de caixa e equivalente de caixa.

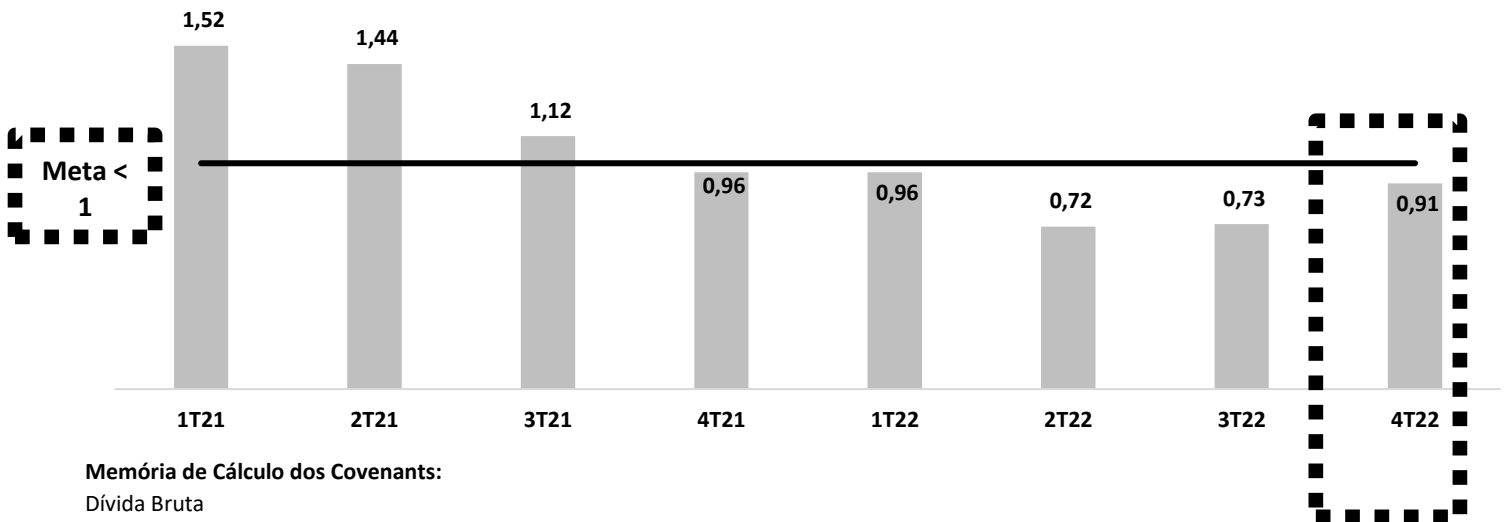
Em 2022, a Companhia apresentou aumento da dívida bruta da ordem de 13% em relação a 2021, e uma diminuição da dívida líquida da ordem de 34% comparando o mesmo período. Outro ponto importante no período foi a continuidade no projeto de equalização da dívida corporativa de curto prazo. Estamos acompanhando a evolução do endividamento e vem 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)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Dívida Bruta	239.988	240.088	0 % ▼	211.756	13 % ▲	239.988	211.756	13 % ▲
(-) Caixa e equivalentes de caixa	44.294	71.253	38 % ▼	46.693	5 % ▼	44.294	46.693	5 % ▼
(-) Títulos e valores mobiliários	32	92	65 % ▼	58	44 % ▼	32	58	44 % ▼
Dívida Líquida	195.662	168.743	16 % ▲	165.005	19 % ▲	195.662	165.005	19 % ▲
Patrimônio líquido	138.387	127.469	9 % ▲	68.611	102 % ▲	138.387	77.468	79 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,4	1,3	7 % ▲	2,4	41 % ▼	1,41	2,13	34 % ▼

COVENANTS

A Companhia tem covenants financeiros atrelados às suas debêntures, e também está sob controle e acompanhamento constante, com índices abaixo da meta mínima em todos os trimestres de 2022.

Evolução dos Covenants



Memória de Cálculo dos Covenants:

- Dívida Bruta
- (-) Caixa e Equivalentes
- (-) Apoio a produção
- (=) Dívida Líquida

Dívida Líquida/Patrimônio Líquido

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS



Em 2022 as propriedades para investimentos totalizaram R\$ 168 milhões. Essas propriedades fazem parte da estratégia da administração de combinar empreendimentos econômicos com comodidade e conforto para nossos clientes, através das lojas e malls.

(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Lojas e malls	109.581	89.150	23 % ▲	34.775	215 % ▲	109.581	74.200	48 % ▲
Casas	2.305	-		2.890	20 % ▼	2.305	3.052	24 % ▼
Terrenos em construção	4.348	4.348		6.728	35 % ▼	4.348	4.348	
Terrenos	38.778	17.805	118 % ▲	12.680	206 % ▲	38.778	14.753	163 % ▲
Outras propriedades	13.645	13.895	2 % ▼	3.315	312 % ▲	13.645	10.562	29 % ▲
Total	168.657	125.198	34,7 % ▲	60.388	179 % ▲	168.657	106.915	57,7 % ▲

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, de 2022, olhando para número de empreendimentos, tivemos uma retração de 15% comparando a 2021. Por outro lado, avaliando o mesmo período houve um aumento no VGV de 5% devido a troca por projetos com maior valor de mercado, tanto pela troca por produtos SBPE, quanto por terrenos mais bem localizados e com maior avaliação.

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. Em 2022 temos 64,3% dos terrenos no modelo de permuta financeira x 72,7% em 2021, ponto que contribuiu significativamente para melhorar nossas viabilidades e garante uma blindagem as altas excessivas de custo de construção. A Companhia conta com terrenos no estado de Minas Gerais e São Paulo e tem como estratégia para os próximos anos se consolidar ainda mais nas mesmas praças que atua, especialmente na Zona da Mata, região onde a Inc Empreendimentos iniciou suas atividades no Mercado Imobiliário.

O *Landbank* da Companhia ao final de 2022 é da ordem de R\$ 4,2 bilhões de reais divididos em 23.252 unidades, os terrenos estão localizados principalmente nas cidades do interior do Estado de São Paulo e Triângulo Mineiro.



(em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Número de empreendimentos	44	42	5 % ▲	52	15 % ▼	44	52	15 % ▼
Landbank (em R\$ mil)	4.250.376	4.145.933	3 % ▲	4.030.875	5 % ▲	4.250.376	4.030.875	5 % ▲
Unidades	23.252	22.597	3 % ▲	24.992	7 % ▼	23.252	24.992	7 % ▼
Unidades por projeto	528	538	2 % ▼	481	10 % ▲	528	481	10 % ▲
% Permuta	100,0%	100,0%		93,2%	6,8 p.p. ▲	100,0%	93,2%	6,8 p.p. ▲
Permuta financeira	64,3%	81,0%	16,7 p.p. ▼	72,7%	8,4 p.p. ▼	64,3%	72,7%	8,4 p.p. ▼
Permuta unidades	35,7%	19,0%	88 % ▲	20,5%	15,2 p.p. ▲	35,7%	20,5%	15,2 p.p. ▲

Este volume é suficiente para 10 anos de lançamentos se comparado a 2021. 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 PCVA, 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.

Ativos (em R\$ mil)	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	44.294	63.222	30 % ▼	46.693	5 % ▼
Títulos e valores mobiliários	32	84	62 % ▼	58	44 % ▼
Contas a receber de clientes	99.487	102.449	3 % ▼	60.633	64 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	219.185	189.521	16 % ▲	241.124	9 % ▼
Outros ativos circulantes	10.867	8.804	23 % ▲	7.688	41 % ▲
Total dos ativos circulantes	373.865	364.180	3 % ▲	356.198	5 % ▲
Ativos mantidos para venda	-	-		-	-
Realizável a longo prazo:					
Estoques (imóveis a comercializar)	291.004	309.493	6 % ▼	325.740	11 % ▼
Contas a receber de clientes	205.310	152.430	35 % ▲	45.138	355 % ▲
Títulos e valores mobiliários	-	-		-	
Valores a receber de partes relacionadas	20.941	17.034	23 % ▲	20.942	0 % ▼
Depósitos judiciais	422	422	0 % ▲	404	5 % ▲
Outros ativos não circulantes	1.935	1.935	0 % ▼	2.500	23 % ▼
Total do realizável a longo prazo	519.612	481.314	8 % ▲	304.724	71 % ▲
Propriedade para investimento	168.657	121.406	39 % ▲	106.916	58 % ▲
Investimento	14	14	1 % ▲	14	1 % ▲
Imobilizado	17.585	31.769	45 % ▼	31.629	44 % ▼
Intangível	44	47	6 % ▼	3	1.370 % ▲
Direito de uso	1.013	1.361	26 % ▼	1.998	49 % ▼
Total dos ativos não circulantes	706.925	635.910	11 % ▲	445.284	59 % ▲
Total dos ativos	1.080.790	1.000.090	8 % ▲	801.480	35 % ▲



Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	4T22	3T22	T/T	4T21	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	90.032	92.988	3 % ▼	41.018	119 % ▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	146.000	120.524	21 % ▲	115.152	27 % ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	9.427	10.079	6 % ▼	6.061	56 % ▲
Obrigações fiscais	25.304	44.971	44 % ▼	14.798	71 % ▲
Dividendos Obrigatórios a Pagar	-	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	19.606	19.107	3 % ▲	34.124	43 % ▼
Obrigações com terceiros	131.230	37.809	247 % ▲	46.732	181 % ▲
Provisão para Garantias	4.104	2.205	86 % ▲	4.930	17 % ▼
Outros passivos circulantes	23	23	0 % ▼	1	2.194 % ▲
Total dos passivos circulantes	425.725	327.705	30 % ▲	262.816	62 % ▲
Passivos associados a ativos mantidos para venda	-	-		-	-
Passivos não circulantes					
Obrigações com terceiros	389.625	414.874	6 % ▼	345.120	13 % ▲
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	93.988	121.011	22 % ▼	94.107	0 % ▼
Obrigações fiscais	24.967	0	100 % ▲	14.060	78 % ▲
Provisão para Garantias	7.021	7.248	3 % ▼	5.972	18 % ▲
Provisão para contingência	1.074	1.782	40 % ▼	1.937	45 % ▼
Provisão para perda em Investimentos	-	-	-	-	-
Obrigações com partes relacionadas	-	-	-	-	-
Total dos passivos não circulantes	516.675	544.915	5 % ▼	461.196	12 % ▲
Patrimônio líquido					
Capital social	87.196	87.196	0 % ▲	87.196	0 % ▲
Reservas de lucros	-	-	-	-	-
Lucros (prejuízos) acumulados	51.191	40.272	27 % ▲	(9.728)	626 % ▼
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	138.387	127.469	9 % ▲	77.468	79 % ▲
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido	138.387	127.469	9 % ▲	77.468	79 % ▲
	1.080.790	1.000.090	8 % ▲	784.640	38 % ▲

	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receita operacional líquida	63.084	155.011	59 % ▼	93.551	33 % ▼	472.817	453.880	4 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(58.538)	(115.744)	49 % ▼	(75.751)	23 % ▼	(364.759)	(345.318)	6 % ▲
Lucro bruto	4.546	39.267	88 % ▼	17.800	74 % ▼	108.058	108.562	0 % ▼
Despesas com vendas	(13.169)	(12.525)	5 % ▲	(10.952)	20 % ▲	(48.855)	(42.499)	15 % ▲
Despesas gerais e administrativas	(15.868)	(5.576)	185 % ▲	(5.107)	211 % ▲	(29.968)	(23.359)	28 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	30.731	(498)	6.271 % ▼	144	21.241 % ▲	3.427	5.313	35 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	1.694	(18.599)	109 % ▼	144	1.077 % ▲	3.427	(60.545)	106 % ▼
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	6.240	20.668	70 % ▼	12.222	49 % ▼	72.849	48.016	52 % ▲
Receitas financeiras	9.531	2.450	289 % ▲	4.770	100 % ▲	16.961	9.770	74 % ▲
Despesas financeiras	(3.327)	(8.407)	60 % ▼	(5.931)	44 % ▼	(19.647)	(19.242)	2 % ▲
Resultado financeiro, líquido:	6.204	(5.957)	204 % ▼	(1.161)	634 % ▼	(2.686)	(9.472)	72 % ▼
Lucro operacional antes dos impostos:	12.444	14.711	15 % ▼	11.061	13 % ▲	70.163	38.544	82 % ▲
Corrente e diferido	(1.525)	(2.815)	46 % ▼	(2.203)	31 % ▼	(9.244)	(9.012)	3 % ▲
Imposto de renda e contribuição social	(1.525)	(2.815)	46 % ▼	(2.203)	31 % ▼	(9.244)	(9.012)	3 % ▲
Lucro líquido do período	10.919	11.896	8 % ▼	8.858	23 % ▲	60.919	29.532	106 % ▲



Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais:								
Lucro líquido (Prejuízo) do período	10.919	50.000	78 % ▼	8.858	23 % ▲	60.919	29.532	106 % ▲
Depreciações e amortizações	742	1.288	42 % ▼	1.096	32 % ▼	2.030	1.974	3 % ▲
Constituição de PDD	-	-	-	-	-	-	6.649	-
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	(4.478)	7.832	157 % ▼	(3.853)	16 % ▲	3.354	(1.098)	405 % ▼
Provisão para contingências	560	485	15 % ▲	1.047	47 % ▼	1.045	(976)	207 % ▼
Provisão para distratos	(7.791)	250	3.216 % ▼	6.810	-	(7.541)	7.486	201 % ▼
Realização de custos de captação de debêntures	-	-	-	(207)	100 % ▼	-	907	-
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	-	526	-	-	-	-
Provisão para garantias	8.623	7.909	9 % ▲	1.203	617 % ▲	16.532	5.890	181 % ▲
Provisão juros sobre mútuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	6.933	27.142	74 % ▼	18.189	62 % ▼	34.075	27.528	24 % ▲
Baixa de ativos não recuperáveis	(485)	485	200 % ▼	(4.039)	88 % ▼	-	55	100 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	(25.238)	(14.950)	69 % ▲	(12.520)	-	(40.188)	(12.520)	-
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-	-	-	-	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	(44.348)	(111.696)	60 % ▼	28.666	255 % ▼	(156.044)	(55.775)	180 % ▲
Estoques	(11.171)	(22.150)	50 % ▼	(814)	1.272 % ▲	(33.321)	46.008	172 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(2.062)	(570)	262 % ▲	(520)	297 % ▲	(2.632)	(2.422)	9 % ▲
Aumento (redução) dos passivos operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-
Fornecedores	(2.956)	51.970	106 % ▼	(4.211)	30 % ▼	49.014	12.650	287 % ▲
Obrigações fiscais	5.317	16.112	67 % ▼	593	797 % ▲	21.429	8.678	147 % ▲
Obrigações com pessoal	(652)	4.018	116 % ▼	87	849 % ▼	3.366	2.035	65 % ▲
Obrigações com terceiros	68.173	60.833	12 % ▲	(219)	31.229 % ▼	129.006	(41.569)	410 % ▼
Provisão para garantias	(6.951)	(9.358)	26 % ▼	(1.873)	271 % ▲	(16.309)	5.890	377 % ▼
Adiantamentos de clientes	499	(15.017)	103 % ▼	14.461	97 % ▼	(14.518)	14.907	197 % ▼
Outras passivos circulantes e não circulantes	(1.268)	(618)	105 % ▲	(608)	109 % ▲	(1.886)	(504)	274 % ▲
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(5.014)	(17.504)	71 % ▼	(8.625)	42 % ▼	(22.518)	(21.128)	7 % ▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(3.883)	(8.700)	55 % ▼	44.047	109 % ▼	(12.583)	24.485	151 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos								
Resgate de aplicações financeiras	60	(34)	276 % ▼	4.454	99 % ▼	26	16.418	100 % ▼
Concessões de mútuos a partes relacionadas	-	-	-	-	-	-	(1.200)	-
Recebimentos de mútuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de imobilizados	15.004	(2.005)	848 % ▼	(111)	-	12.999	(1.560)	933 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	5.682	(5.682)	200 % ▼	(1.328)	-	-	-	-
Baixa de imobilizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	(30.140)	-	-	-	-	(30.140)	-	-
Baixa de investimentos	(2.350)	2.350	-	-	-	-	-	-
Aquisição de investimentos	(41)	-	-	-	-	(41)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(3.199)	(5.371)	40 % ▼	(29.786)	89 % ▼	(8.570)	(22.838)	62 % ▼
Fluxos de caixa das atividades de financiamento								
Captação de empréstimos	97.213	73.267	33 % ▲	67.993	43 % ▲	170.480	179.330	5 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(111.692)	(40.034)	179 % ▲	(71.119)	57 % ▲	(151.726)	(232.038)	35 % ▼
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	(14.479)	33.233	144 % ▼	(3.126)	363 % ▲	18.754	(52.708)	136 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(26.959)	24.560	210 % ▼	11.135	342 % ▼	(2.399)	(51.061)	95 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	71.253	46.693	53 % ▲	35.558	100 % ▲	46.693	97.754	52 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	44.294	71.253	38 % ▼	46.693	5 % ▼	44.294	46.693	5 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(26.959)	24.560	210 % ▼	11.135	342 % ▼	(2.399)	(51.061)	95 % ▼



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 Casa Verde e Amarela “PCVA”) e piso do segmento de média renda (SBPE).

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.

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, são 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.

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 do PCVA, 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.



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\$ 7.000,00 (sete 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 distratos e líquida de permuta.



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Inter Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Inter Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Inter Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2.1, as demonstrações contábeis individuais, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações contábeis consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento e mensuração da receita - mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance

Principal assunto de auditoria

A receita da Companhia e suas controladas é reconhecida ao longo do tempo, conforme mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance, de acordo com o CPC 47 - Receita de contrato com o cliente e orientação do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Para mensurar o progresso para satisfação da obrigação de performance a diretoria estima os insumos e esforços esperados totais (custos orçados dos empreendimentos) para satisfação dessa obrigação de performance. O cálculo da estimativa dos custos orçados do empreendimentos envolvem premissas tais como previsão do recursos consumidos, horas de trabalho esperadas, contratação de serviços de terceiros, entre outros.

Resposta da auditoria ao assunto

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de insumos e esforços esperados e suas respectivas aprovações.

Confrontamos também por amostragem, o valor dos insumos e os esforços incorridos com a respectiva documentação suporte e efetuamos a análise substantiva quanto ao progresso da obra.

Com base na evolução dos insumos e esforços incorridos, recalculamos o reconhecimento da receita de acordo com o progresso da obrigação de performance na data-base.

Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências nos controles internos que resultaram no aumento da extensão e natureza de nossos testes documentais. Identificamos ainda ajustes que afetariam a mensuração e divulgação da receita, os quais não foram registrados e divulgados pela Companhia, por terem sido considerados imateriais.

Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que a receita e suas respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da Inter Construtora e Incorporadora S.A. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 25 de março de 2022 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa opinião, 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, de maneira consistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



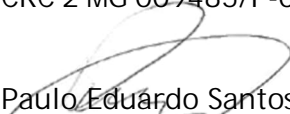
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

Belo Horizonte, 15 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
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 dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021	2022	2021
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	20.872	23.451	44.294	46.693	Fornecedores		2.886	3.424	90.032	41.018
Títulos e valores mobiliários	4	32	58	32	58	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	63.719	47.885	146.000	115.152
Contas a receber de clientes	5	16.171	1.304	99.487	60.633	Obrigações sociais e trabalhistas	13	100	693	9.411	6.061
Estoques (imóveis a comercializar)	6	32.836	648	219.185	241.124	Obrigações fiscais	14	1.636	1.649	25.304	14.798
Outros ativos circulantes		4.470	2.953	10.867	7.688	Adiantamentos de clientes	15	-	-	19.606	34.124
		74.381	28.414	373.865	356.196	Obrigações com terceiros	11	42.590	10.106	131.230	46.732
						Provisão para Garantias	16 b.	231	946	4.104	4.930
						Outros passivos circulantes		13	1	23	1
								111.174	64.704	425.709	262.816
						Não circulante					
Estoques (imóveis a comercializar)	6	20.864	5.513	291.000	235.740	Obrigações com terceiros	11	49.373	17.039	389.625	345.120
Contas a receber de clientes	5	15.411	15.760	205.310	45.138	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	58.847	50.549	93.988	94.107
Valores a receber de partes relacionadas	7	261.943	202.371	20.942	20.942	Obrigações fiscais	14	1.607	1.712	24.983	14.060
Depósitos judiciais		18	-	422	404	Provisão para Garantia	16 b.	223	223	7.021	5.972
Outros ativos não circulantes		35	38	1.935	2.500	Provisão para contingência	16 a.	492	1.031	1.074	1.937
		298.271	223.682	519.609	304.724	Provisão para perda em Investimentos	9	61.438	45.554	-	-
						Obrigações com partes relacionadas	7	213.338	172.479	-	-
								385.319	288.587	516.691	461.196
Propriedades para investimento	8	-	-	168.657	106.916	Total do passivo		496.493	353.291	942.400	724.012
Investimento	9	260.129	175.751	14	14	Patrimônio líquido					
Imobilizado	10	1.758	2.036	17.585	31.629	Capital social	17	87.196	87.196	87.196	87.196
Intangível		44	3	44	3	Lucros/(Prejuízos) acumulados		51.191	(9.728)	51.191	(9.728)
Direito de uso		297	873	1.013	1.998	Total do patrimônio líquido		138.387	77.468	138.387	77.468
		262.228	178.663	187.313	140.560			634.880	430.759	1.080.787	801.480
						Total do passivo e patrimônio líquido		634.880	430.759	1.080.787	801.480
Total do ativo		634.880	430.759	1.080.787	801.480						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	18	9.719	(2.147)	472.817	453.880
Custo dos imóveis vendidos	19.1	-	-	(364.759)	(345.318)
Lucro bruto		9.719	(2.147)	108.058	108.562
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	19.2	-	-	(48.855)	(42.499)
Despesas gerais e administrativas	19.3	-	-	(29.968)	(23.870)
Resultado com equivalência patrimonial	9	60.350	47.197	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	19.3	(1.301)	(7.169)	43.615	5.823
		59.049	40.028	(35.209)	(60.546)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:		68.768	37.881	72.849	48.016
Resultado financeiro, líquido:	20				
Receitas financeiras		5.403	5.350	16.961	9.770
Despesas financeiras		(13.299)	(13.776)	(19.647)	(19.242)
		(7.896)	(8.426)	(2.686)	(9.472)
Lucro operacional antes dos impostos:		60.872	29.455	70.163	38.544
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		(3)	77	(6.795)	(9.012)
Diferido	21	50	-	(2.449)	-
		47	77	(9.244)	(9.012)
Lucro Líquido do exercício		60.919	29.532	60.919	29.532
Lucro Líquido por ação - Em reais	23			0,70	0,34
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas da Companhia				60.919	29.532
Acionistas não controladores				-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	60.919	29.532	60.919	29.532
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes no exercício	<u>60.919</u>	<u>29.532</u>	<u>60.919</u>	<u>29.532</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de Lucros			Total	Participação de não controladores	Total
		Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2020	87.196	776	-	(40.035)	47.937	-	47.937
Lucro líquido do exercício	-	-	-	29.532	29.532	-	29.532
Compensação de prejuízos	-	(776)	-	776	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>87.196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9.728)</u>	<u>77.468</u>	<u>-</u>	<u>77.468</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	60.919	60.919	-	60.919
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>87.196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51.189</u>	<u>138.387</u>	<u>-</u>	<u>138.387</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais:				
Lucro líquido do exercício	60.919	29.532	60.919	29.532
Ajustes de:				
Depreciações e amortizações	859	504	2.030	1.974
Constituição de PDD	(505)	2.629	(2.733)	6.649
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	10	3.354	(1.098)
Provisão para contingências	401	(1.826)	1.045	(976)
Provisão para distratos	-	-	(7.541)	7.486
Realização de custos de captação de debêntures	418	907	418	907
Provisão para garantias	-	172	16.532	5.890
Resultado de equivalência patrimonial	(68.494)	(29.981)	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	17.874	16.738	34.075	27.528
Baixa de ativos não recuperáveis	97	86	13.826	55
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	(40.188)	(12.520)
	<u>11.569</u>	<u>18.771</u>	<u>81.737</u>	<u>65.427</u>
(Aumento) redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	(14.013)	3.920	(192.125)	(55.775)
Estoques	(47.539)	(56)	(33.321)	46.008
Outros ativos circulantes e não circulantes	(1.514)	(1.070)	(2.632)	(2.422)
Aumento (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	(538)	185	49.014	12.650
Obrigações fiscais	(118)	666	21.429	8.678
Obrigações com pessoal	(593)	(1.162)	3.366	2.035
Obrigações com terceiros	64.818	9.682	129.006	(41.569)
Provisão para garantias	(715)	(1.816)	(16.309)	(3.822)
Adiantamentos de clientes	-	-	(14.518)	14.907
Outros passivos circulantes e não circulantes	(925)	(475)	(1.886)	(504)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(11.035)	(7.161)	(22.518)	(21.128)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(603)</u>	<u>21.484</u>	<u>1.243</u>	<u>24.485</u>
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	26	16.418	26	16.418
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(347.014)	(397.710)	-	(1.200)
Recebimentos de mútuos	328.280	403.333	-	-
Aquisição de imobilizados	(102)	(194)	(827)	(1.560)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(30.140)	(36.496)
Baixa de investimentos	-	-	8.586	-
Aquisição de intangível	(41)	(3)	(41)	-
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	<u>(18.851)</u>	<u>21.844</u>	<u>(22.396)</u>	<u>(22.838)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	47.802	39.781	170.480	179.330
Pagamentos de empréstimos	(30.927)	(128.671)	(151.726)	(232.039)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>16.875</u>	<u>(88.890)</u>	<u>18.754</u>	<u>(52.709)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	<u>(2.579)</u>	<u>(45.562)</u>	<u>(2.399)</u>	<u>(51.061)</u>
Demonstração do aumento no caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	23.451	69.013	46.693	97.754
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>20.872</u>	<u>23.451</u>	<u>44.294</u>	<u>46.693</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	<u>(2.579)</u>	<u>(45.562)</u>	<u>(2.399)</u>	<u>(51.061)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações do Valor Adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas:				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	9.192	503	480.343	477.307
Insumos adquiridos de terceiros	2.175	(5.663)	(350.633)	(383.278)
Custos de produção e vendas	-	-	(364.759)	(345.318)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	2.175	(5.663)	14.126	(37.960)
Valor adicionado bruto	11.367	(5.160)	129.710	94.029
Depreciação e amortização	(859)	(504)	(2.030)	(1.974)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	10.508	(5.664)	127.680	92.055
Valor adicionado recebido em transferência:				
Receitas financeiras	5.403	5.350	16.961	9.770
Receita de equivalência patrimonial	60.350	47.197	-	-
Valor adicionado total a distribuir	76.261	46.883	144.641	101.825
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal	-	-	(33.374)	(27.770)
Impostos, taxas e contribuições	(2.043)	(3.575)	(30.701)	(25.281)
Despesas financeiras	(13.299)	(13.776)	(19.647)	(19.242)
Lucros retidos	(60.919)	(29.532)	(60.919)	(29.532)
	(76.261)	(46.883)	(144.641)	(101.825)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis 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 2022, fizemos a contratação do novo Diretor Executivo de Engenharia, o qual já vem apresentando resultados significativos na qualidade das obras, aumento de produtividade bem como em ações para contenção e redução dos custos.

A Diretoria 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	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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%	-	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas e principais políticas contábeis

2.1 Apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

(i) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à

transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Diretoria 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 demonstrações contábeis individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

A Companhia elaborou suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas considerando a capacidade da continuidade de suas atividades operacionais e divulgou todas as informações relevantes em suas notas explicativas, a fim de esclarecer e complementar as bases contábeis utilizadas.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 15 de março de 2023.

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

Estas demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis 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 Diretoria 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 contábeis 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 contábeis 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 práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

2.2.1 Reconhecimento da receita de venda de imóveis

As práticas adotadas no Grupo para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídos nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

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

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

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

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

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

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

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

O fluxo financeiro do contrato é como segue:

- (i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- (ii) 80 a 90% para instituição financeira.

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

Contrato: Financiamento Bancário

Partes: Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)

Garantia Real do Imóvel: Instituição financeira (IF)

Risco de Crédito: 10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira

Risco de Mercado: Comprador e Instituição financeira

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

2.2.2 Receita de locação de lojas

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente com base na variação da inflação definida em contrato, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

As controladas registram suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos

fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

Os efeitos dos reajustes inflacionários também são reconhecidos quando incorridos.

2.2.3 *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

- (i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento (POC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de clientes". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "adiantamentos de clientes";

A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis"; Após a entrega das chaves, a variação monetária é reconhecida como receita financeira.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporcão das unidades vendidas em construção;

Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.2.4 Contas a receber

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

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

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

2.2.5 Estoques (imóveis a comercializar)

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

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

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

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

2.2.6 Investimento em participações societárias

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

2.2.7 Propriedades para investimentos

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

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

Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados. O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, considerando a localidade e a categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como outras receitas pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

2.2.8 Imobilizado

É composto, principalmente, por máquinas e equipamentos utilizados nos contratos de construção civil, imóveis (salas comerciais) além de aeronave que apoia logisticamente a realização dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

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

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

A depreciação é calculada conforme o método linear de forma a alocar os custos aos valores residuais durante a vida útil econômica.

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

2.2.9 Obrigações com terceiros

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

2.2.10 Adiantamento de cliente (permuta)

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

2.2.11 Custo dos empréstimos

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

Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "imóveis a comercializar". Nas demonstrações contábeis individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica de "custos dos imóveis vendidos e

serviços prestados”. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.2.12 Provisões

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

- (a) As provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas estão registradas pelo montante das perdas prováveis, observadas a natureza de cada provisão. A Diretoria, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que as provisões constituídas são suficientes para cobrir eventuais perdas com processos em andamento.
- (b) As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Diretoria em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

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

2.2.13 Tributação

a. Imposto de renda e contribuição social correntes

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

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

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

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

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

2.2.14 Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
--------------------------------	--

Custo amortizado	Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios do Grupo.
-------------------------	--

A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA") Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos ativos financeiros no modelo de negocia da Grupo.

A valor justo por meio de resultado ("VJR") Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo:

Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.

Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em certificados de depósito bancário e certificados de recebíveis imobiliários.

Contas a receber: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.

Créditos a receber de partes relacionadas: Correspondem a valores a receber de controladas e partes relacionadas diversas.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com partes relacionadas e obrigações com terceiros por aquisição de terrenos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos

incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Grupo não possuía instrumentos financeiros derivativos.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

2.2.15 *Demonstração do valor adicionado – DVA*

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.2.16 *Lucro por ação*

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

2.3 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

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

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25);

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.

c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo;

d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS.

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

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

- a) 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;
- b) 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;

- c) 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;
- d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:

- a. 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.

- b. 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.

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

2.4 Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas apresentadas

Na aplicação das políticas contábeis do Grupo, a Diretoria deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes.

As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir e as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas efetuadas pela Diretoria durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis:

- (i) **custos orçados dos empreendimentos:** Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita;
- (ii) **valor justos das propriedades para investimentos:** o valor justo das propriedades para investimento foram apurados em avaliações realizadas por especialistas externos, utilizando o método comparativo de dados de mercado;
- (iii) **redução ao valor recuperável dos ativos:** a Companhia julgou não haver evidências, internas e externas, que justificassem o registro de provisão para redução ao valor recuperável sobre o ativo imobilizado;
- (iv) **vida útil e valor residual dos bens do imobilizado:** a Companhia revisa anualmente a vida útil e o valor residual estimado dos bens do ativo imobilizado e intangível com vida útil definida, sendo que as taxas de depreciação e amortização atualmente utilizadas são julgadas representativas das vidas úteis dos mesmos;
- (v) **perda estimada para créditos de liquidação duvidosa e distratos:** as provisões são constituídas com base no julgamento da Diretoria e em valores suficientes para cobrir perdas futuras estimadas no recebimento de clientes. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada e pode divergir do valor que será realizado, face as características singulares de cada cliente;
- (vi) **provisão para garantias:** reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, com base na melhor estimativa da Diretoria em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo;
- (vii) **provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:** a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;
- (viii) **imposto de renda e contribuição social diferidos ativos:** em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Grupo não possuía ativos diferidos decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas, e;

- (ix) **Avaliação dos instrumentos financeiros:** a Nota Explicativa 22 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo dos instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas. A Diretoria acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa, banco e conta movimento	5.951	563	24.350	23.275
Certificados de depósitos bancários	3.207	2.169	5.094	2.181
Fundos de investimentos – não restritos	11.714	20.719	14.850	21.237
	20.872	23.451	44.294	46.693

As aplicações financeiras possuem remunerações médias que variam entre 76,9% e 164,7% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, são mantidos em instituições financeiras de primeira linha e possuem liquidez imediata.

4 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fundos de investimentos	32	58	32	58
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	-	-
	32	58	32	58

Os fundos de investimentos, em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não possuem destinação específica. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 95,3% e 100,7% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI e são mantidos em instituições financeiras de primeira linha.

5 Contas a receber de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Em processo de repasse (a)	-	-	127.078	93.180
Carteira própria “Pró-soluto” (b)	14.492	11.166	99.967	30.960
Clientes não relacionados a Incorporação	11.733	-	73.281	-
Contas a receber de partes relacionadas (c)	11.425	12.775	1.355	1.355
Outras contas a receber	304	-	16.908	988
Provisão para risco de crédito (d)	(6.372)	(6.877)	(9.153)	(11.886)
Provisão para distratos (e)	-	-	(556)	(8.097)
Ajuste a valor presente (f)	-	-	(4.083)	(729)
	31.582	17.064	304.797	105.771
Circulante	16.171	1.304	99.487	60.633
Não Circulante	15.411	15.760	205.310	45.138

- (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.

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis 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 contábeis. 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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
H.I. Holding de Participações S.A. (I)	10.070	11.420	-	-
JML Administração Patrimonial S.A.	1.355	1.355	1.355	1.355
	11.425	12.775	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. A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	(6.877)	(4.248)	(11.886)	(5.237)
Constituição	(1.498)	(7.247)	(12.009)	(12.753)
Reversão	2.003	4.618	14.742	6.104
Saldo final	(6.372)	(6.877)	(9.153)	(11.886)

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

- (f) O valor total do ajuste a valor presente pode ser assim apresentado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	-	-	(729)	(1.827)
Constituição	-	-	(12.597)	(1.592)
Reversão	-	-	9.243	2.690
Saldo final	-	-	(4.083)	(729)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 0,73% (0,41% em 31 de dezembro de 2021).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Vencidos	7.732	5.347	17.257	15.332
1 ano	1.606	1.445	55.848	129.498
2 anos	1.118	1.093	183.363	107.638
3 anos	1.040	865	20.660	16.226
4 anos	914	721	11.541	10.156
5 anos	795	555	9.635	7.808
Após 5 anos	1.562	1.138	22.164	13.612
	14.767	11.164	320.468	300.270

6 Estoques (imóveis a comercializar)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Estoque de terrenos	49.992	5.512	400.481	363.625
Imóveis em construção	-	-	100.148	112.205
Imóveis concluídos	343	649	587	802
Adiantamentos a fornecedores	3.365	-	8.969	232
	53.700	6.161	510.185	476.864
Circulante	32.836	648	219.185	241.124
Não Circulante	20.864	5.513	291.000	235.740

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	17.007	20.914	17.838	21.834
Capitalização	8.054	4.043	23.564	4.874
Apropriação	(10.412)	(7.950)	(22.935)	(8.870)
Saldo final	14.649	17.007	18.467	17.838

7 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Contas correntes com SPE's (a)	89.355	67.097	-	-
Notas de débito (serviços compartilhados)	151.650	114.332	-	-
Mútuos com acionistas (b)	20.938	20.942	20.942	20.942
	261.943	202.371	20.942	20.942
Passivo				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados) (c)	31.525	31.217	-	-
Contas correntes com SPE's (a)	181.813	141.262	-	-
	213.338	172.479	-	-

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

Ativos	Controladora	
	2022	2021
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda.	-	9.006
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda.	14.738	14.528
HI Holding de Participações S.A.	18.530	8.400
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorporação Ltda.	5.327	3.580
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda.	1.551	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda.	1.646	-
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda.	1.812	1.844
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda.	1.134	-
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda.	1.940	3
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda.	4.396	-
Outras SPEs	38.281	29.736
	89.355	67.097

Passivo	Controladora	
	2022	2021
Empréstimos de SPE's		
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	30.895	34.300
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda	24.821	26.164
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	24.233	18.376
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	6.399	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	5.810	6.064
Inter SPE SJDR 1 Incorporacao Ltda	2.314	2.367
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	5.024	1.876
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	7.469	-
BCO Serviços LTDA	24.522	-
Inter SPE Uberaba 2 Incorporacao Ltda	4.551	5.742
Outras SPE's	45.776	46.373
	181.814	141.262

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	88.039	65.587	20.942	19.742
Concessões	346.993	397.710	-	1.200
Juros	-	-	-	-
Recebimento de principal	(324.739)	(375.258)	-	-
Saldo final	110.293	88.039	20.942	20.942

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Leonardo Miguel de Lima	5.180	5.180	5.180	5.180
Neylson de Oliveira Almeida	5.038	5.038	2.134	5.038
Ednilson de Oliveira Almeida	5.409	5.409	4.405	5.409
Jurandir Miguel de Lima	5.179	5.179	5.179	5.179
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	136	136	136	136
Saldo final	20.942	20.942	17.034	20.942

- (c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	31.525	31.217	-	-
	31.525	31.217	-	-

- (d) 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.
- (e) 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.
- (f) Vendas de lojas comerciais: A controlada Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda vendeu 19 lojas do empreendimento “Park Uberaba” para a H.I Holding de Participações S.A., no valor de R\$7.400 e o vencimento da transação é em junho de 2022.
- (g) 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.
- (h) Consultorias estratégicas: Como parte de suas operações, a Companhia possui contratos de consultorias na área de engenharia, cujos montantes pagos foram: R\$232 para Dominus Consultoria Ltda.
- (i) Aluguéis de salas comerciais: Como parte de suas operações administrativas, a Companhia possui contratos de locação de salas comerciais de partes relacionadas com a JML Administração Patrimonial S.A.
- (j) Remuneração da administração (controladora e consolidado)

	Controladora e Consolidado	
	2022	2021
Pró-labore	5.441	7.920
	5.441	7.920

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

8 Propriedades para investimento

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

	Consolidado	
	2022	2021
Terrenos em construção	4.348	14.753
Terrenos	38.778	4.348
Casas	2.305	3.052
Lojas	109.581	74.200
Outras	13.645	10.563
Total	168.657	106.916

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	106.916	57.900
Ganho da adoção do valor justo	40.188	12.520
Baixa	(8.587)	-
Aquisições	30.140	36.496
Saldo final	168.657	106.916

9 Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Investimento em controladas	260.120	175.742	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	260.129	175.751	14	14
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(61.438)	(45.554)	-	-
	(61.438)	(45.554)	-	-

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	2021	Adições	Equivalência Patrimonial	Dividendos Recebidos	Provisão perda em		2022
					investimentos	Outros	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	35.082	-	2.187	-	-	-	37.269
Inter SPE Uberaba 2 Incorp. Ltda	38	-	19	-	-	-	57
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	59	-	9	-	-	-	68
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	7.692	-	25.296	-	-	-	32.988
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.750	-	67	-	-	-	1.817
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(22)	-	128	-	-	-	106
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	2.566	-	-	-	(2.566)	-	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	3.391	-	-	-	(3.391)	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incor	7.868	-	-	-	(7.390)	-	478
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incor	10.163	-	395	-	-	-	10.558
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	10.347	-	-	-	(10.347)	-	-
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Lt	390	-	-	-	(390)	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incor	7.106	-	-	-	(2.649)	-	4.457
HI holding de Participações	71.023	-	55.063	-	-	-	126.086
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	17.557	8.054	(10.412)	-	-	-	15.199
Outras SPEs	732	90	30.314	-	(99)	-	31.037
	175.751	8.144	103.066	-	(26.832)	-	260.129

Provisão para perda em investimentos	2021	Aquisições / Baixas	Equivalência Patrimonial	Transferência de		2022
				Investimentos		
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(170)	-	-	-	-	(170)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda	(10.535)	-	-	-	-	(10.535)
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	(2.059)	-	(207)	-	-	(2.266)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda	(2.283)	-	(686)	-	-	(2.969)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda	(5.058)	-	-	-	-	(5.058)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda	(7.932)	-	-	-	-	(7.932)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda	(5.589)	-	(1.209)	-	-	(6.798)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp. Ltda	438	-	(7.808)	-	-	(7.370)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda	(2.598)	-	(600)	-	-	(3.198)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	-	-	(1.688)	-	-	(1.688)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp. Ltda	-	-	(2.649)	-	-	(2.649)
BCO Serviços	(3.486)	-	(2)	-	-	(3.488)
Outras SPEs	(4.785)	-	6.397	-	-	1.612
	(45.554)	-	(15.884)	-	-	(61.438)

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

Empresas	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	HI holding de Participações S.A.	43.993	9	179.762	132.142	223.755
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	6.371	304	2.171	8.040	8.542	8.344
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	35.508	34.648	21.978	20.952	57.486	55.600
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	49.813	3.164	9.956	10.402	59.769	13.566
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação	2.920	743	388	2.640	3.308	3.383
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação	1.886	272	238	2.192	2.124	2.464
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	86.672	33.797	37.738	16.402	124.410	50.199
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	4.266	305	427	4.584	4.693	4.889
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	2.017	179	357	2.167	2.374	2.346
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	3.462	3.204	902	8.872	4.364	12.076
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	13.322	5.453	2.221	13.425	15.543	18.878
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	20.578	13.032	-	-	20.578	13.032
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	254	247	142	180	396	427
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	3.129	1.978	599	5.888	3.728	7.866
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	(208)	1.244	3.197	3.221	2.989	4.465
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	33.750	31.910	5.461	36.488	39.211	68.398
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	33.139	26.618	11.192	20.120	44.331	46.738
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	5.684	9.948	2.865	4.685	8.549	14.633
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	2.533	1.450	636	4.033	3.169	5.483
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporação	7.615	7.990	16.581	29.253	24.196	37.243
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	670	1.045	843	2.971	1.513	4.016
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação	26.394	13.979	1.171	27.000	27.565	40.979
Outras SPEs (68 controladas)	251.098	170.676	333.235	227.737	584.333	398.413
	634.866	362.195	632.060	583.394	1.266.926	945.589

Empresas	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	HI holding de Participações S.A.	97.653	21.926	16	39.202	87.259
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	7.318	1.060	614	7.454	(625)	1.380
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	19.521	3.068	697	17.451	35.120	33.809
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	69.610	2.378	124	21.723	(10.380)	(9.593)
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação	3.116	471	133	2.873	49	(647)
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação	2.015	90	39	2.313	54	(480)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	74.189	14.491	17.232	28.016	22.591	(2.252)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	2.750	457	126	2.682	1.717	3.340
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	2.185	261	83	2.107	(22)	933
Inter SPE SJRP 1 Incorporação	9.813	6.050	152	3.459	(272)	(191)
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação	17.167	4.659	207	10.830	3.828	(817)
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação	14.782	1	-	14.528	(1.497)	(1.495)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	2.584	196	78	2.290	(2.182)	(2.239)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	6.525	3.762	173	6.387	(2.981)	(2.353)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	7.221	1.238	231	8.285	(5.890)	(3.249)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	31.047	37.637	7.687	22.893	11.772	(2.486)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	33.302	18.256	471	18.319	24.779	(2.058)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	15.218	9.670	473	12.895	(8.031)	(3.604)
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	9.765	3.451	203	7.621	(6.810)	(2.874)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	25.868	7.278	6.138	19.619	2.790	(2.616)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	4.604	2.673	106	3.941	(2.711)	(1.591)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	19.148	19.106	3.959	14.766	7.952	(1.668)
Outras SPEs (68 controladas)	566.361	75.508	3.526	329.614	26.186	53.714
Total	1.041.762	233.687	42.468	599.268	182.696	112.634

Inter Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022

01/01/2022 a 31/12/2022

Empresas	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (prejuízo)
HI Holding de Participações S.A.	20.207	(9.429)	42.861	809	(525)	53.923
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	129	-	96	566	(9)	782
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	707	(7)	161	1.388	(11)	2.188
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	35	(1.646)	(266)	2.494	(46)	571
Inter SPE Uberaba 2 Incorporacao Ltda	(1)	-	(88)	111	(3)	19
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	13	-	(28)	24	(1)	8
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporacao	131.945	(86.306)	(16.538)	(1.262)	(2.544)	25.295
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	2	(87)	(33)	190	(5)	67
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporacao	61	(69)	(9)	150	(4)	129
Inter SPE SJRP 1 Incorporacao Ltda	680	(8.437)	(233)	(137)	(41)	(8.168)
Inter SPE Uberaba 4 Incorporacao Ltda	6.529	(10.598)	(874)	(92)	(186)	(5.221)
Inter SPE Jacarei 1 Incorporacao Ltda	20.000	(12.600)	(106)	(1)	-	7.293
Inter SPE Cataguases 1 Incorporacao	4	(116)	(123)	31	(3)	(207)
Inter SPE SJDR 1 Incorporacao Ltda	466	(1.229)	(133)	231	(20)	(685)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporacao	52	(101)	(47)	705	(13)	596
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	43.141	(44.402)	(5.977)	649	(802)	(7.391)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	51.003	(43.023)	(6.358)	(240)	(987)	395
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporacao	1.357	(775)	(672)	917	(35)	792
Inter SPE Uba 1 Incorporacao Ltda	353	(1.571)	(303)	320	(9)	(1.210)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporacao	4.677	(21.567)	(863)	(313)	(90)	(18.156)
Inter SPE SJRP 3 Incorporacao Ltda	351	(823)	(562)	447	(13)	(600)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação	17.194	(16.981)	(2.517)	(29)	(315)	(2.648)
Outras SPEs (68 controladas)	232.564	(163.406)	(41.732)	(1.676)	(3.580)	22.219
	531.469	(423.173)	(34.344)	5.282	(9.242)	69.991

01/01/2021 a 31/12/2021

Empresas	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	727	(194)	11.165	(347)	-	11.351
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	1.065	(2.362)	(405)	181	(30)	(1.551)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	4.350	(3.297)	(934)	1.268	(114)	1.273
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	6.351	(6.300)	(1.340)	455	(108)	(942)
Inter SPE Uberaba 2 Incorporacao Ltda	3.795	(2.428)	(556)	(49)	(75)	687
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	1.602	(828)	(182)	(17)	(34)	541
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporacao Ltda	41.357	(24.682)	(5.699)	(111)	(920)	9.945
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	3.023	(4.339)	(240)	25	(60)	(1.591)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporacao Ltd:	1.246	(2.210)	(16)	50	(25)	(955)
Inter SPE SJRP 1 Incorporacao Ltda	22.484	(16.625)	(2.662)	(20)	(418)	2.759
Inter SPE Uberaba 4 Incorporacao Ltda	31.671	(22.200)	(4.505)	(182)	(576)	4.208
Inter SPE Jacarei 1 Incorporacao Ltda	-	-	(1)	(1)	-	(2)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporacao Ltda	1.546	(1.362)	56	(28)	(30)	182
Inter SPE SJDR 1 Incorporacao Ltda	12.688	(10.857)	(1.490)	(37)	(234)	70
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporacao Ltd	8.574	(8.787)	(1.377)	(46)	(173)	(1.809)
Inter SPE Uberaba 4 Incorporacao Ltda	75.477	(53.675)	(9.289)	(629)	(1.529)	10.355
Inter SPE Uberaba 4 Incorporacao Ltda	63.396	(40.422)	(9.101)	(388)	(1.263)	12.222
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporacao Ltd	29.799	(28.478)	(4.757)	(258)	(633)	(4.328)
Inter SPE Uba 1 Incorporacao Ltda	14.063	(14.673)	(1.742)	(95)	(268)	(2.715)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporacao Ltda	61.387	(38.961)	(7.855)	(371)	(1.238)	12.962
Inter SPE SJRP 3 Incorporacao Ltda	6.986	(6.675)	(1.075)	(117)	(125)	(1.006)
Inter SPE Uberaba 4 Incorporacao Ltda	45.994	(30.501)	(5.588)	(213)	(918)	8.774
Outras SPEs (68 controladas)	23.658	(18.681)	(8.762)	(156)	(936)	(4.869)
	461.238	(338.537)	(56.355)	(1.086)	(9.707)	55.552

10 Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	2022	2021
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	582	(318)	264	312
Veículos	20,00%	106	(95)	11	14
Computadores e periféricos	20,00%	1.525	(953)	572	651
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	243	(103)	140	188
Outros		982	(211)	771	871
		3.438	(1.680)	1.758	2.036

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	2022	2021
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	588	(318)	270	318
Veículos	20,00%	166	(133)	33	48
Salas comerciais	4,00%	8.293	-	8.293	7.932
Aeronaves	3,4% a 4,19%	-	-	-	13.826
Computadores e periféricos	20,00%	1.528	(954)	574	653
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	7.005	(2.704)	4.301	3.522
Galpões	4,00%	2.765	(191)	2.574	2.644
Outros		1.976	(436)	1.540	2.686
		22.321	(4.736)	17.585	31.629

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora					
	2021	Adições	Baixas	Depreciação	Transferência	2022
Máquinas e equipamentos	312	-	-	(26)	-	286
Veículos	14	-	-	(1)	-	13
Computadores e periféricos	651	97	(91)	(161)	-	496
Estande de vendas e apartamento decorado	188	5	(5)	(25)	-	163
Outros	871	-	-	(71)	-	800
	2.036	102	(96)	(284)	-	1.758

	Consolidado					
	2021	Adições	Baixas	Depreciação	Transferência	2022
Máquinas e equipamentos	318	-	-	(26)	-	292
Veículos	48	-	-	(8)	-	40
Salas comerciais	7.932	-	-	(105)	-	7.827
Aeronaves	13.826	-	(13.826)	-	-	-
Computadores e periféricos	653	91	-	(161)	-	583
Estande de vendas e decorado	3.522	411	-	(600)	-	3.333
Galpões	2.644	-	-	(35)	-	2.609
Outros	2.686	325	-	(110)	-	2.901
	31.629	827	(13.826)	(1.045)	-	17.585

Na data de encerramento destas demonstrações contábeis, a Diretoria 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 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

11 Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aquisição de terrenos (Landbank) (b)	51.691	-	435.347	339.204
Ajuste a valor presente de terrenos (b)	(1.703)	-	(52.682)	-
Aquisição de terrenos (c)	20.309	-	114.181	17.976
Aquisição de imóveis	(2.342)	17.039	-	24.566
Operações de risco sacado	24.008	10.106	24.009	10.106
	91.963	27.145	520.855	391.852
Circulante	42.590	10.106	131.230	46.732
Não circulante	49.373	17.039	389.625	345.120

Em 31 de dezembro de 2022, R\$421.455 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\$339.204 em 31 de dezembro de 2021).

12 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Indexador	Taxas (%)		Controladora		Consolidado	
		Mínima	Máxima	2022	2021	2022	2021
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	69.681	87.869
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	34.787	27.340	82.416	50.297
Conta garantida		12,55	14,03	12.999	14.154	13.111	14.153
Debêntures	CDI/IPCA	4,0	6,5	76.372	58.060	76.372	58.061
Custo de captação				(1.592)	(1.120)	(1.592)	(1.121)
				122.566	98.434	239.988	209.259
Passivo circulante				63.719	47.885	146.000	115.152
Passivo não circulante				58.847	50.549	93.988	94.107

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 exercício de 2022.

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no período findo em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	98.434	176.841	209.259	254.659
Captações	47.802	39.782	170.479	179.330
Juros e encargos financeiros	17.874	16.738	34.075	27.528
Amortização de principal	(30.927)	(128.672)	(151.726)	(232.037)
Amortização de juros	(11.035)	(7.161)	(22.518)	(21.128)
Realização de custos de captação	418	906	419	907
Saldos finais (circulante e não circulante)	122.566	98.434	239.988	209.259

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Período após a data do balanço				
12 meses	63.719	48.089	145.999	115.356
13 a 24 meses	38.202	29.183	69.584	58.926
Após 24 meses	20.645	21.162	24.405	34.977
	122.566	98.434	239.988	209.259

13 Obrigações sociais e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários e ordenados a pagar	7	24	1.223	579
INSS a recolher	37	37	4.722	1.146
FGTS a recolher	1	1	273	174
Provisão de férias	39	58	3.054	3.574
Outras obrigações trabalhistas	16	573	139	588
	100	693	9.411	6.061

14 Obrigações fiscais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
IRRF s/folha a recolher	688	548	1.768	751
Retenção de INSS s/notas fiscais	59	12	1.950	1.275
Retenção de ISS s/notas fiscais	9	5	1.149	354
RET a recolher	9	1	10.430	2.209
RET diferido	335	447	10.005	6.294
Tributos parcelados	1.873	2.198	22.339	17.629
Outras obrigações fiscais	270	150	2.646	346
	3.243	3.361	50.287	28.858
Circulante	1.636	1.649	25.304	14.798
Não circulante	1.607	1.712	24.983	14.060

15 Adiantamentos de clientes

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamento de Clientes	-	-	8.546	13.720
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	-	-	11.060	20.404
	-	-	19.606	34.124

16 Provisões

a. Para contingências

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contingências trabalhistas	457	650	636	761
Indenização com terceiros	35	381	438	1.176
	492	1.031	1.074	1.937

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

A movimentação das provisões para contingências é:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos iniciais	1.031	3.235	1.937	3.342
Adições	401	464	1.084	1.366
Pagamentos	(940)	(378)	(1.908)	(429)
Reversões	-	(2.290)	(39)	(2.342)
Saldos finais	492	1.031	1.074	1.937

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

A movimentação da provisão para garantias é:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos iniciais	1.169	2.812	10.902	8.834
Adições	-	172	16.532	5.501
Pagamentos	(715)	(1.815)	(16.309)	(3.433)
Saldos finais	454	1.169	11.125	10.902
Circulante	231	946	4.104	4.930
Não circulante	223	223	7.021	5.972

As constituições de provisões para garantia de obra estão fundamentadas em nosso histórico de gastos com manutenção e representam 2% do custo orçado para as obras de incorporação imobiliária.

17 Patrimônio líquido

Capital social

O Capital Social subscrito e integralizado Em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 é de R\$87.196 e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

Descrição	Ações ordinárias	%
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
	86.885.350	100

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

18 Receita operacional líquida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas de vendas de imóveis	9.192	503	520.050	528.801
Receita de Serviços Prestados	-	-	18.411	-
Receitas com alugueis de imóveis	-	-	(30)	463
Impostos sobre vendas	21	84	(11.216)	(9.969)
Distratos	-	-	(58.116)	(51.494)
Provisão para risco de crédito	506	(2.744)	2.733	(6.649)
Ajuste a valor presente	-	-	(3.402)	222
Provisão Para Distratos	-	10	6.913	(7.486)
Descontos concedidos	-	-	(2.526)	(8)
	9.719	(2.147)	472.817	453.880

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 Custos dos imóveis vendidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Material aplicado	-	-	(100.754)	(70.029)
Outros custos gerais	-	-	(16.067)	(17.773)
Juros capitalizados	-	-	(10.041)	(22.568)
Terrenos	-	-	(67.677)	(121.894)
Outras despesas gerais	-	-	(3.397)	(318)
Gastos com pessoal	-	-	(18.895)	(16.287)
Serviços diversos	-	-	(11.524)	(85.239)
Serviços de terceiros	-	-	(116.267)	(2.168)
Viagens e estadas	-	-	(119)	(38)
Seguros gerais	-	-	(1.145)	(792)
Serviços de consultoria	-	-	(4.913)	(227)
Garantias	-	-	(8.623)	(5.890)
Locação de equipamentos	-	-	(5.337)	(2.095)
	-	-	(364.759)	(345.318)

19.2 Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com vendas				
Comissões	-	-	(15.250)	(12.383)
Outras despesas gerais	-	-	(8.065)	(2.658)
Propaganda e publicidade	-	-	(7.319)	(8.533)
Despesas com Stand e decorados	-	-	(1.359)	(1.216)
Serviços de consultoria	-	-	(3.107)	(3.160)
Eventos	-	-	(944)	(1.118)
Depreciação e amortização	-	-	(1.100)	(841)
Descontos concedidos	-	-	(10.294)	(11.320)
Gastos com pessoal	-	-	(1.417)	(1.270)
	-	-	(48.855)	(42.499)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Gastos com pessoal	-	-	(13.142)	(10.213)
Outras despesas gerais	(882)	(7.169)	(2.071)	(6.925)
Ganho com valor justo PPI (a)	-	-	40.188	12.520
Serviços de consultoria	-	-	(45)	(219)
Serviços de terceiros	-	-	(6.140)	(8.244)
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(886)	(620)
Licenças e direitos de usos	-	-	(1.743)	(1.109)
Depreciação e amortização	-	-	(1.265)	(1.210)
Provisões diversas	-	-	-	1.616
Seguros diversos	-	-	(383)	(317)
Rateio entre SPE's	-	-	(448)	3.740
Gastos com manutenção de debêntures	(419)	-	(419)	(7.066)
	(1.301)	(7.169)	13.646	(18.047)

- (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.

20 Resultado financeiro líquido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita sobre aplicação financeira	2.086	4.941	2.346	5.042
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	3.279	300	13.312	4.299
Receita financeira sobre vendas	-	108	13	287
Descontos obtidos	37	1	1.219	92
Outras receitas financeiras	1	-	71	50
Receitas financeiras	5.403	5.350	16.961	9.770
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	(10.409)	(12.928)	(10.540)	(13.677)
Juros e multas diversas	(724)	-	(4.256)	(1.477)
Despesas bancárias	(817)	(563)	(2.687)	(2.666)
Outras despesas financeiras	(1.349)	(285)	(2.164)	(1.422)
Despesas financeiras	(13.299)	(13.776)	(19.647)	(19.242)
Resultado financeiro líquido	(7.896)	(8.426)	(2.686)	(9.472)

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	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	60.871	29.455	70.163	38.544
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(20.696)	(10.015)	(23.855)	(13.105)
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	20.519	16.047	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	47	77	(9.244)	(9.012)
Outras exclusões (adições), líquidas	177	(6.032)	23.855	13.105
Corrente e diferido	47	77	(9.244)	(9.012)
Alíquota efetiva	-0,08%	-0,26%	13,18%	23,38%

22 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

	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
Clientes 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		91.963	-	91.963
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
Ativos			
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	44.294	-
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	32
Clientes por incorporação de imóveis		304.797	-
Valores a receber de partes relacionadas		20.942	-
Propriedade para investimento		-	168.657
			168.657
Passivos			
Fornecedores		90.032	-
Obrigações com terceiros		520.855	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures		239.988	-

31/12/2021			
Controladora			
Hierarquia	Custo Amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total
Ativos			
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	23.451	-
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	58
Clientes por incorporação de imóveis		17.064	-
Valores a receber de partes relacionadas		202.371	-
			202.371
Passivos			
Fornecedores		3.424	-
Obrigações com terceiros		27.145	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures		98.434	-
Obrigações com partes relacionadas		172.479	-
			172.479

31/12/2021			
Consolidado			
Hierarquia	Custo Amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total
Ativos			
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	46.693	-
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	58
Clientes por incorporação de imóveis		105.771	-
Valores a receber de partes relacionadas		20.942	-
Propriedade para investimento		-	106.916
			106.916
Passivos			
Fornecedores		41.018	-
Obrigações com terceiros		391.852	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures		209.259	-
			209.259

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 Diretoria 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	2022
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	44.326
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	50.047
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	49.920
Obrigações com terceiros	IPCA	Alta do IPCA	(24.009)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(22.339)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(91.889)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(76.372)
Exposição líquida			<u><u>(70.317)</u></u>

	Indexador	Risco	Consolidado
			2022
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	44.326
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	50.047
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	49.920
Obrigações com terceiros	IPCA	Alta do IPCA	(24.009)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(22.339)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(91.889)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(76.372)
Exposição líquida			(70.317)

Análise de sensibilidade

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

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2022, 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 2022	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário
				-50%	-25%	provável	25%	50%
CDI	44.326	(114.228)	(69.902)	(74.673)	(77.058)	(79.443)	(81.829)	(84.214)
IPCA	50.047	(100.382)	(50.335)	(51.792)	(52.520)	(53.249)	(53.978)	(54.706)
INCC	49.920	-	49.920	52.266	53.439	54.612	55.785	56.959
	144.293	(214.610)	(70.317)	(74.199)	(76.139)	(78.080)	(80.022)	(81.961)

Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido

	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 2022	Taxa anual estimada para 2022 (*)	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável	Cenário 25%	Cenário 50%
	CDI	13,85%	13,65%	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%
IPCA	7,17%	5,79%	2,90%	4,34%	5,79%	7,24%	8,69%
INCC	10,90%	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 dezembro de 2022. Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2022, 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 Diretoria 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	44.294	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	32	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	73.105	183.363	20.660	11.541	9.635	22.164
Mútuos com acionistas	20.942	-	-	-	-	-
Outros ativos	1.935	-	-	-	-	-
Fornecedores	(90.032)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(11)	(9)	(8)	(5)	-	-
Obrigações de risco sacado	(24.009)	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de terrenos	(131.230)	17.048	-	-	-	-
Efeito líquido	(104.974)	200.402	20.652	11.536	9.635	22.164

A Diretoria revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Diretoria 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

	2022	2021
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	60.919	14.809
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350
Resultado por ação básico e diluído	0,70	0,34

Em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 não houve efeito dilutivo pois, a Companhia não apresenta nenhuma categoria de ações ordinárias com potencial dilutivo para se apurar o lucro por ação.

24 Informações por segmento

Ativo	2022			2021		
	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	42.717	1.610	44.326	46.751	-	46.751
Clientes	313.297	12.443	325.739	126.713	-	126.713
Estoques	506.932	3.253	510.185	476.864	-	476.864
Propriedades para Investimento	-	168.657	168.657	46.837	60.079	106.916
Outros Ativos	(5.813)	37.694	31.881	18.823	25.413	44.236
Total do Ativo	857.131	223.656	1.080.787	715.988	85.492	801.480
Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	215.740	24.248	239.988	201.858	7.401	209.259
Obrigações com Terceiros	462.823	58.032	520.855	373.027	18.825	391.852
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	58.949	749	59.698	34.703	216	34.919
Adiantamento de Clientes	19.606	-	19.606	34.124	-	34.124
Fornecedores	77.408	12.624	90.032	40.315	703	41.018
Provisões	12.199	-	12.199	12.839	-	12.839
Outros Passivos	10.407	128.003	138.410	19.122	58.347	77.469
Total do Passivo	857.131	223.656	1.080.787	715.988	85.492	801.480
	2022			2021		
	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita Operacional Líquida	452.581	20.236	472.817	453.889	(9)	453.880
Custo dos Imóveis Vendidos	(355.330)	(9.429)	(364.759)	(345.257)	(61)	(345.318)
Lucro Bruto	97.251	10.807	108.058	108.632	(70)	108.562
Despesas com Vendas	(48.480)	(375)	(48.855)	(42.464)	(35)	(42.499)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(31.043)	44.690	13.646	(17.221)	(826)	(18.047)
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro	17.727	55.121	72.849	48.947	(931)	48.016
Resultado Financeiro	(3.430)	744	(2.686)	(9.086)	(386)	(9.472)
Resultado antes do IR/CSLL	14.297	55.865	70.163	39.861	(1.317)	38.544
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.440)	(804)	(9.244)	(8.980)	(32)	(9.012)
Resultado Líquido	5.858	55.061	60.919	30.881	(1.349)	29.532

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	2022	2021
(I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	910.018	755.732
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>		
Receita de Vendas Apropriadas	843.005	651.628
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(71.771)	(69.441)
(b) Total	<u>771.234</u>	<u>582.187</u>
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<u>138.783</u>	<u>173.545</u>
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<u>616.509</u>	<u>496.343</u>
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de Construção Incorridos	533.044	395.247
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a-b)	83.465	101.096
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	86%	80%
Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<u>186.089</u>	<u>205.758</u>
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	<u>76.292</u>	<u>48.788</u>
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros)	<u>76.292</u>	<u>48.788</u>

26 Eventos subsequentes

A Companhia está realizando a 6ª emissão de debentures, cuja emissão está prevista para março de 2023, no valor de 60.000 (sessenta mil) debentures com valor unitário de emissão de R\$1, totalizando o valor de R\$60.000 mil. Com garantia real e cessão de recebíveis.

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 Diretoria 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 Diretoria suportada por seus assessores jurídicas, 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 de 31 de dezembro de 2022.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Juiz de Fora, 15 de março 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 15 de março de 2023, relativo às demonstrações contábeis (Controladora e Consolidado) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Juiz de Fora, 15 de março de 2023.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente