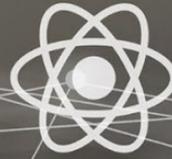


INC
EMPREENDIMIENTOS



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.

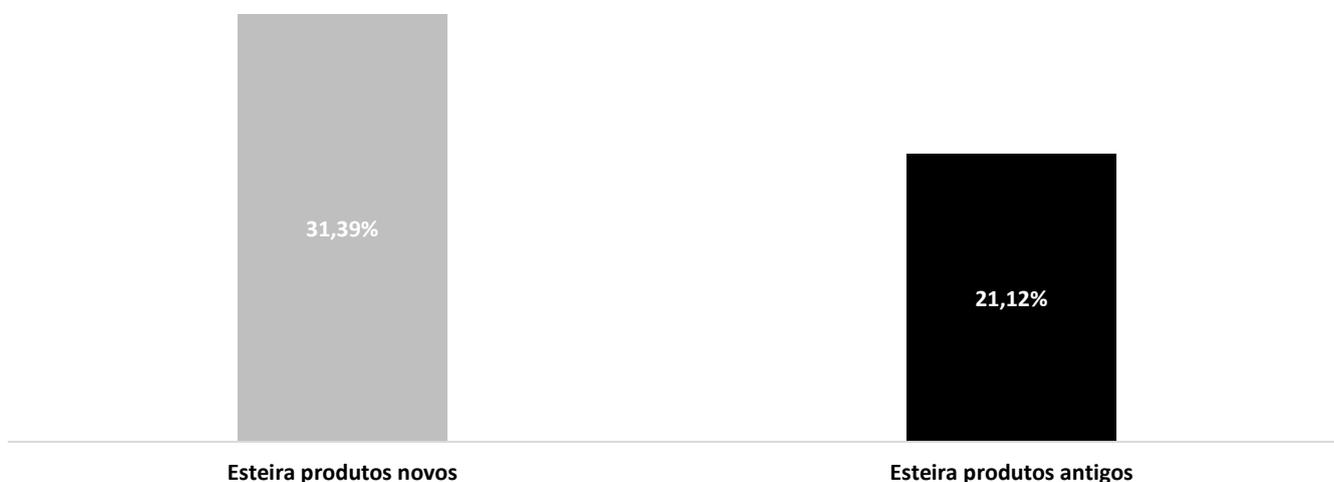
Nosso controle

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.

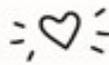


GOVERNANÇA AMBIENTAL, SOCIAL E CORPORATIVA

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

A Inter Construtora evoluiu e agora é
INC EMPREENHIMENTOS
"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
EMPREENHIMENTOS
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.



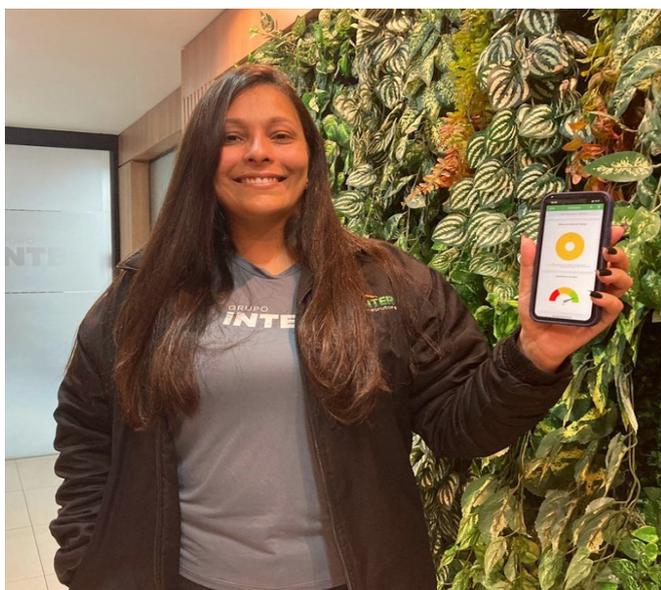
Com foco em sustentabilidade, Inc Empreendimentos lança campanha #intereucuido

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.

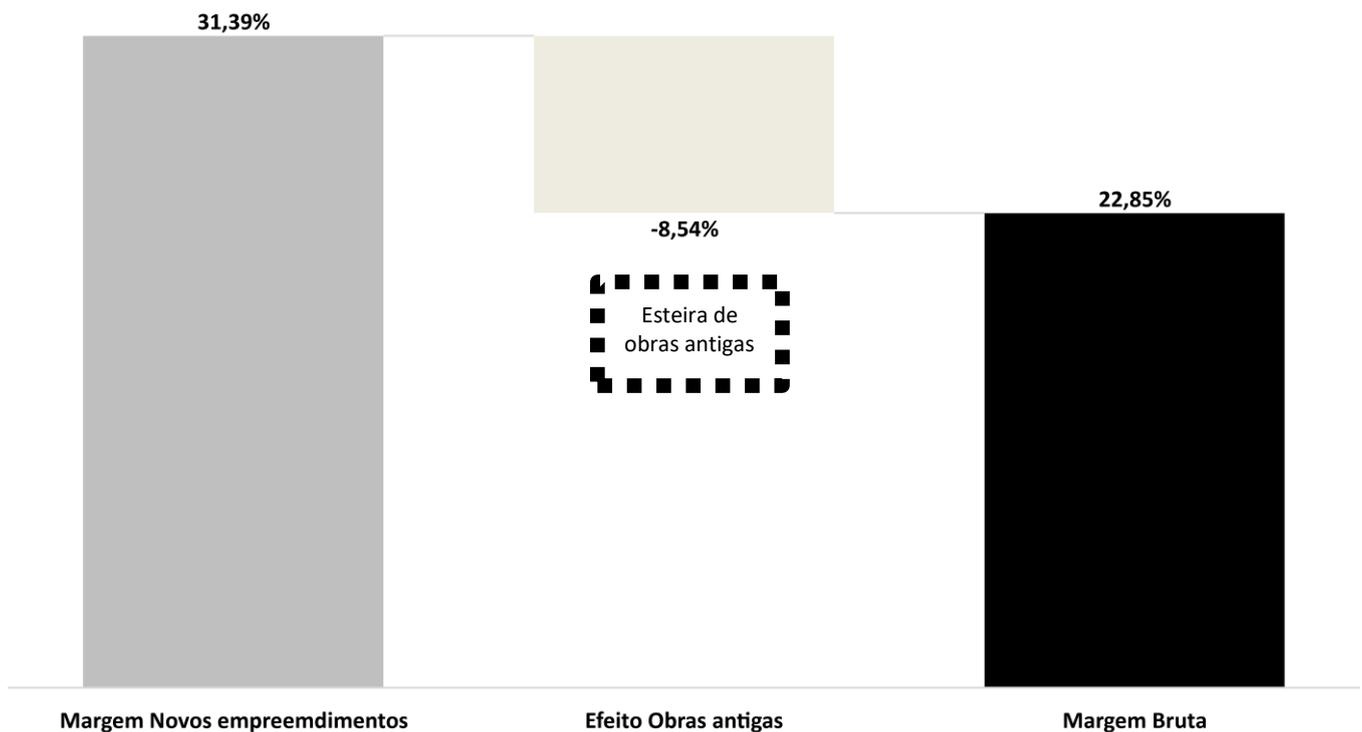
“Algumas vantagens do aplicativo são a praticidade, porque ele pode ser usado direto no celular, a agilidade e rapidez do fluxo das informações e o fim do uso de papel, com economia de recursos”, destaca Bruna. O Checklist Fácil já está rodando 100% em todas as obras da INC Empreendimentos nas várias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

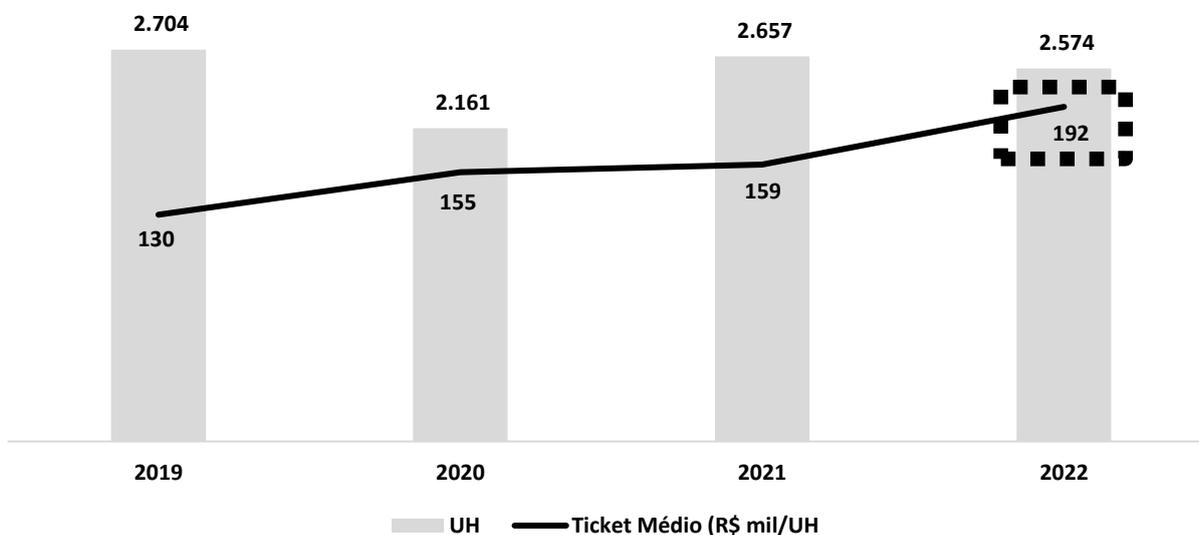
**Esteira de empreendimentos novos: Produtos lançados após o aumento do INCC, com orçamento de obra ajustado ao cenário e à inflação.



VENDAS BRUTAS, DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

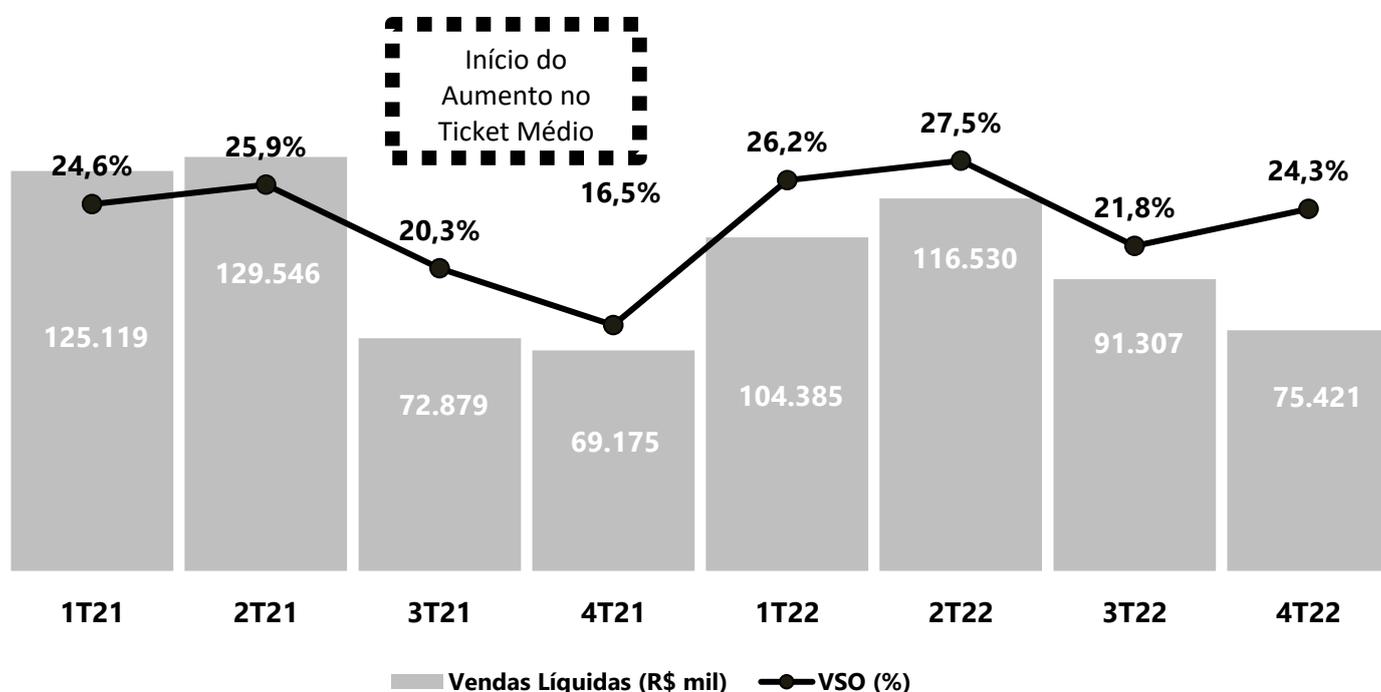
Ao longo dos anos a INC Empreendimentos demonstrou uma sólida performance comercial, com aumento de ticket em todos os períodos, sem impacto negativo nas quantidades de unidades vendidas. Essa performance garantiu que o aumento da matéria-prima (principalmente nos últimos 2 anos) fosse minimizado.

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. ▲



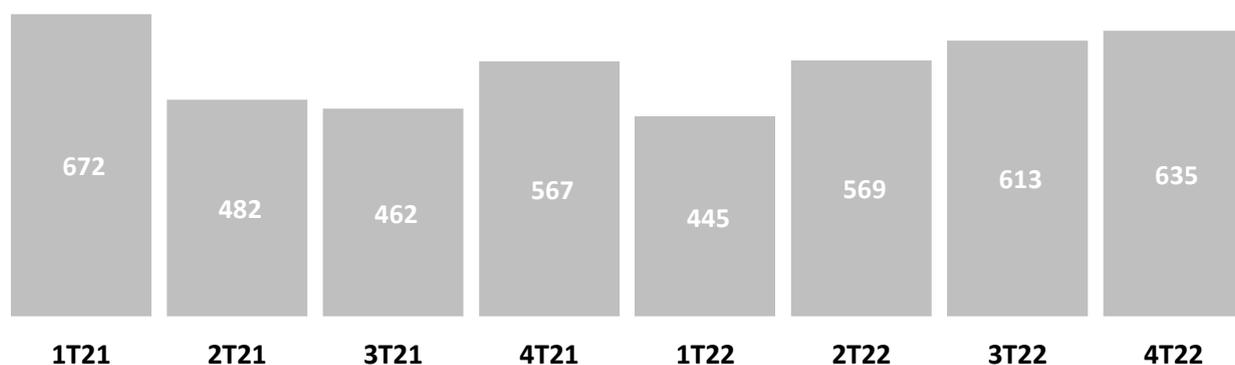
UNIDADES CONTRATADAS, REPASSADAS E ENTREGUES

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 % ▲

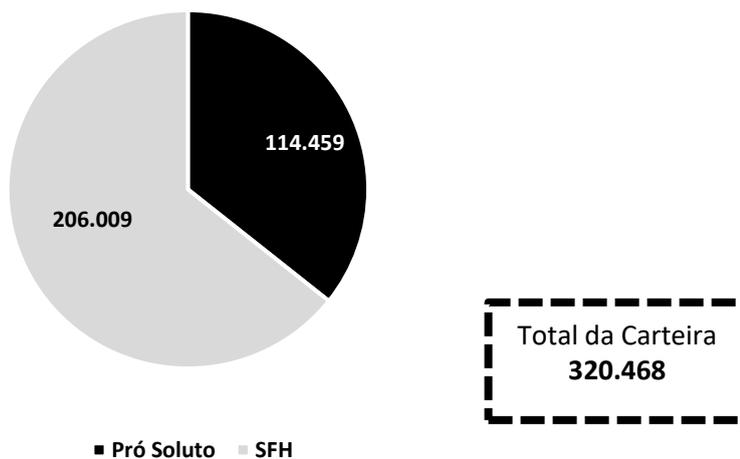


CARTEIRA DE RECEBÍVEIS E RELACIONAMENTO COM CLIENTE

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

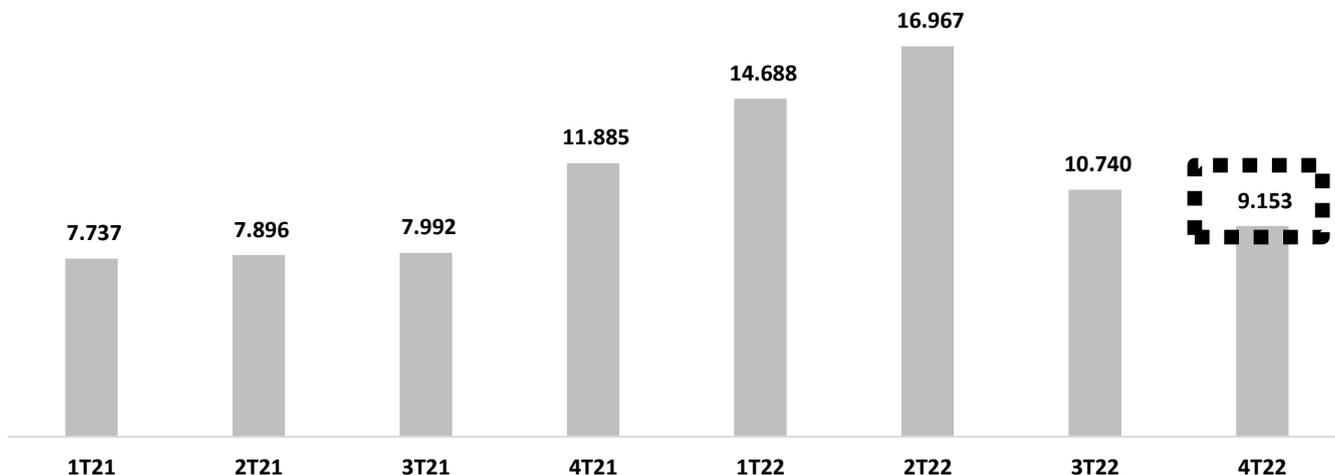


Especificamente sobre a PECLD, historicamente os níveis de controles e consequentemente de provisões foram sendo aprimorados com o passar do tempo. Inicialmente, o impacto de ter maior controle sobre os números e dados operacionais da carteira, exigiu maior provisionamento entre 2020 e 2021, porém, também 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 % ▼

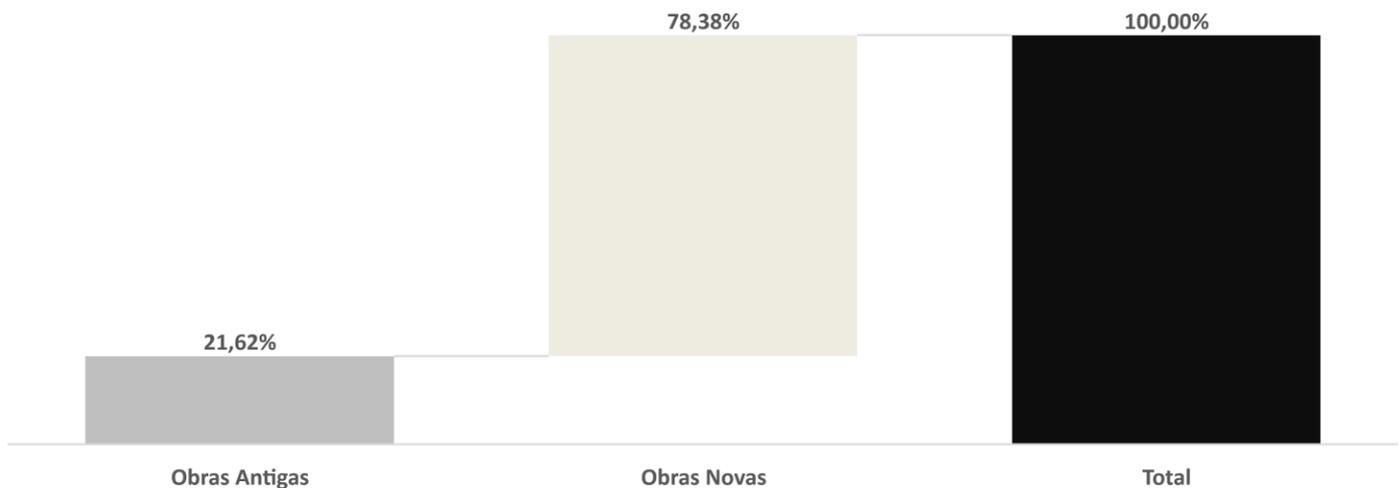
* Resultado sem o impacto dos juros capitalizados ao custo dos imóveis vendido



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. ▼

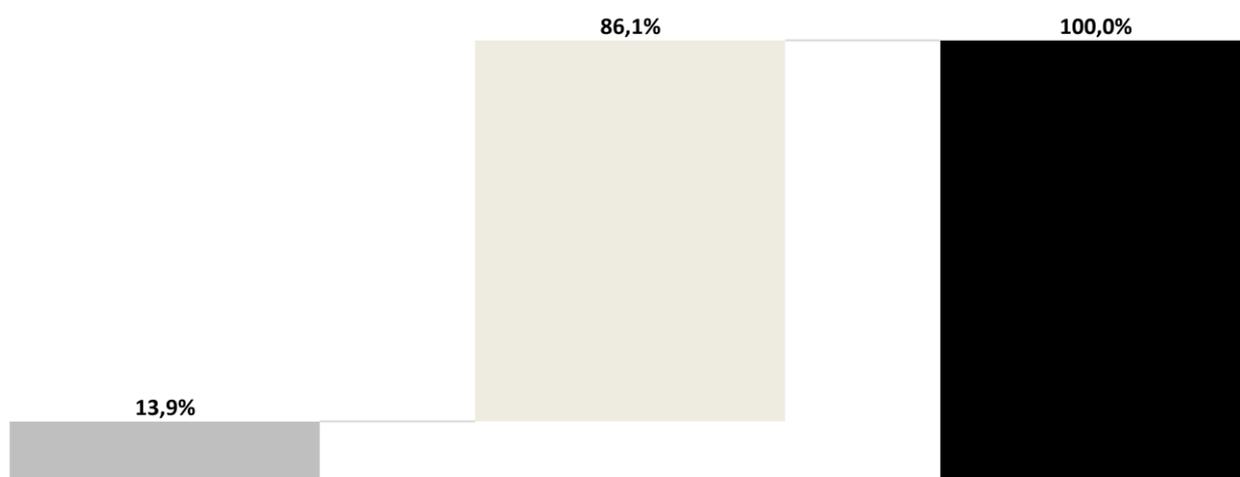
*O resultado a apropriar e a margem do resultado a apropriar não consideram os efeitos de impostos incidentes sobre o faturamento e eventuais provisões para risco de crédito.



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.

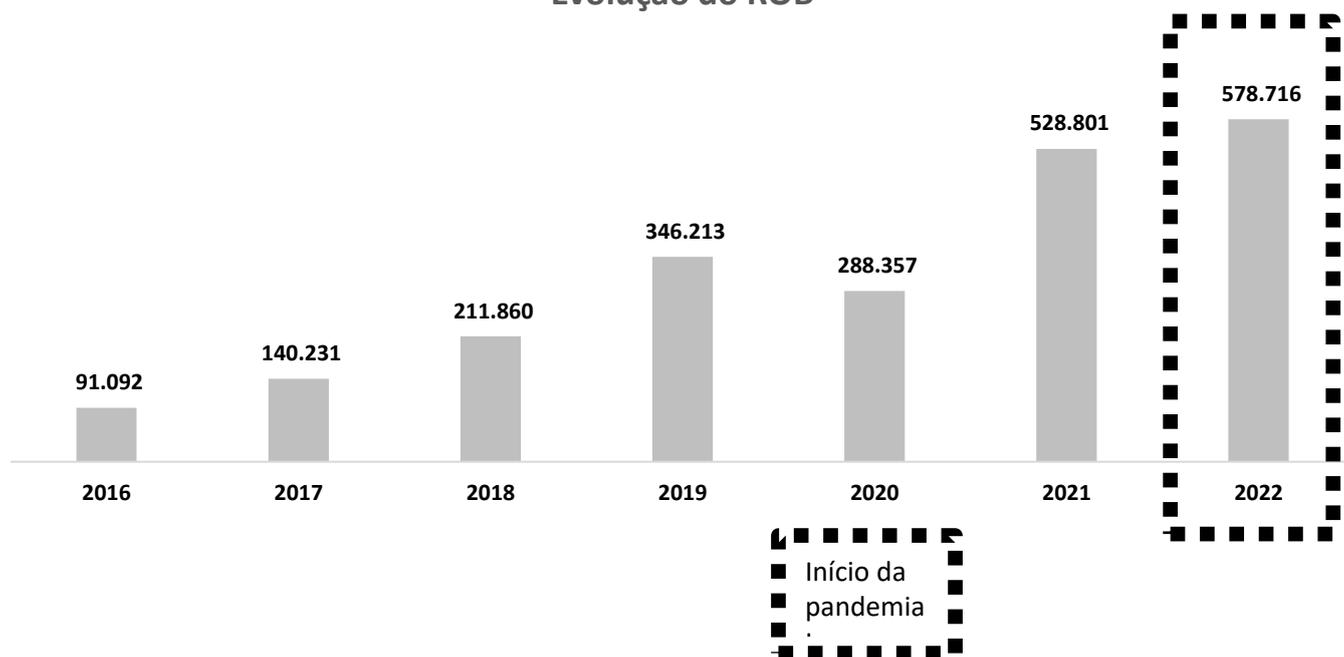
	4T22	3T22	Var. 4T22 x 3T22	4T21	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
GVG estoque	296.874	327.959	9 % ▼	314.433	6 % ▼	296.874	336.040	12 % ▼
Número de unidades	1.543	1.760	12 % ▼	1.799	14 % ▼	1.543	2.110	27 % ▼
Ticket médio	192.400	186.341	3 % ▲	174.782	10 % ▲	192.400	159.261	21 % ▲



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.

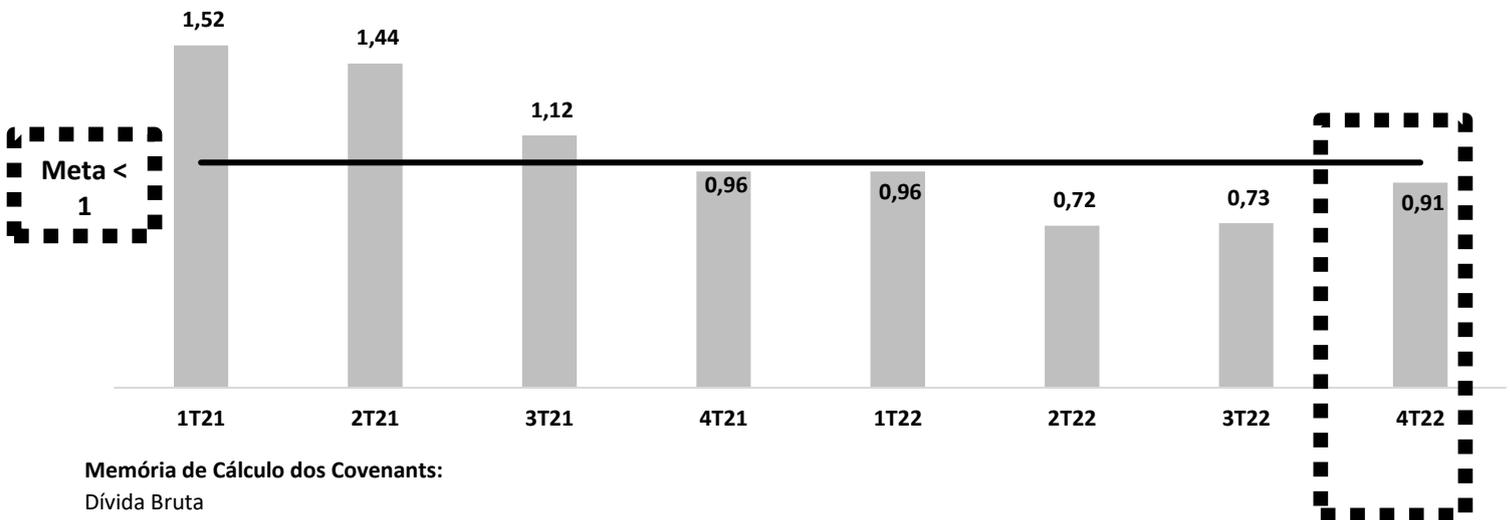
Em 2022, a Companhia apresentou aumento da dívida bruta da ordem de 13% em relação a 2021, e uma diminuição da dívida líquida da ordem de 34% comparando o mesmo período. Outro ponto importante no período foi a continuidade no projeto de equalização da dívida corporativa de curto prazo. Estamos acompanhando 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	(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.

