

INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.

Relatório sobre a revisão de informações
trimestrais

Informações trimestrais (ITR)
Em 30 de setembro de 2023

INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.

Informações Trimestrais
Em 30 de setembro de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

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

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias dos valores adicionado individuais e consolidados

Notas explicativas da diretoria às demonstrações intermediárias individuais e consolidadas

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

Relatório de *resultados*

3T23

INC

EMPREENDIMENTOS

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

Destques

Margem Bruta de Novas Vendas

31,9%

Lançamento 2023*

1 bilhão

Juiz de Fora

1.270UH - 372M

Uberaba

612UH - 125,7M

Uberlândia

838UH - 221,5M

São José do Rio Preto

480UH - 152M

São José dos Campos

404UH - 130,2M

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

E-mail: ri@meuinc.com.br

Site: ri.meuinc.com.br

Ednilson de Oliveira Almeida

Bruno Panissoli Capute

André Luiz Martins Penido Coelho

Flavio de Almeida Vale



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

Nosso DNA

MISSÃO

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

VISÃO

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

VALORES

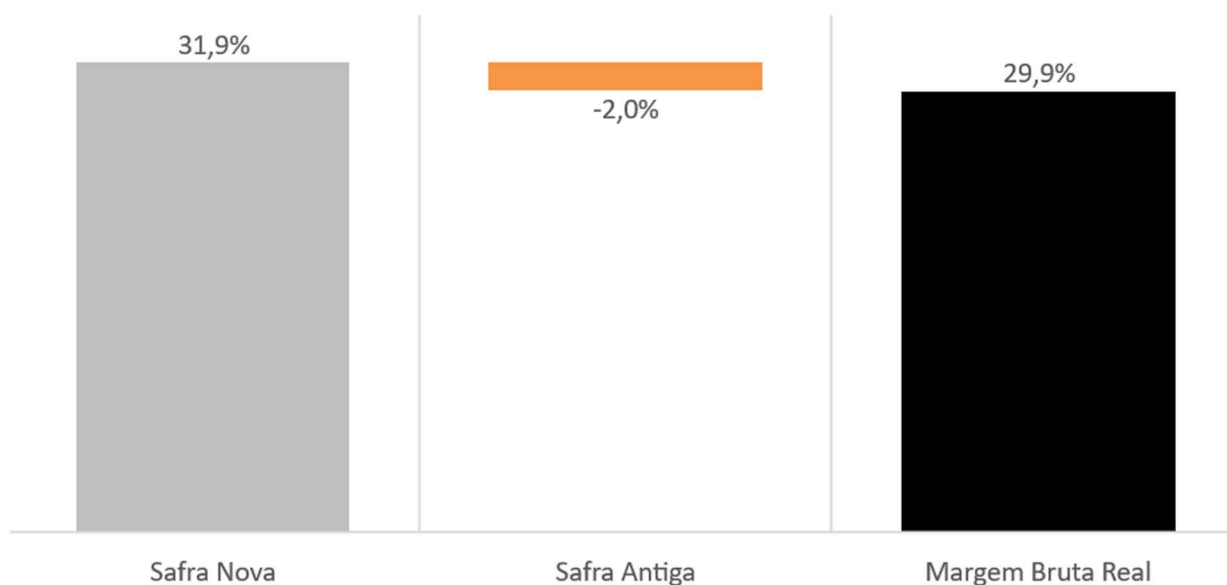
Ética, transparência, sustentabilidade, simplicidade, disciplina e **agilidade**



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

Mensagem da Administração

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



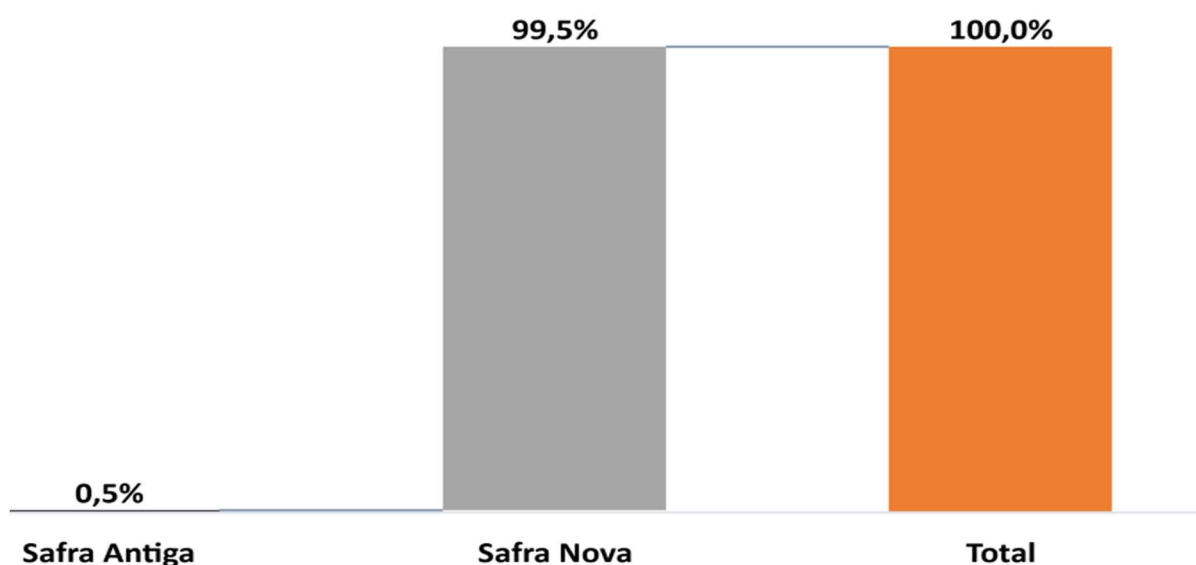
Custo do imóvel e Margem Bruta

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

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

Estoque

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



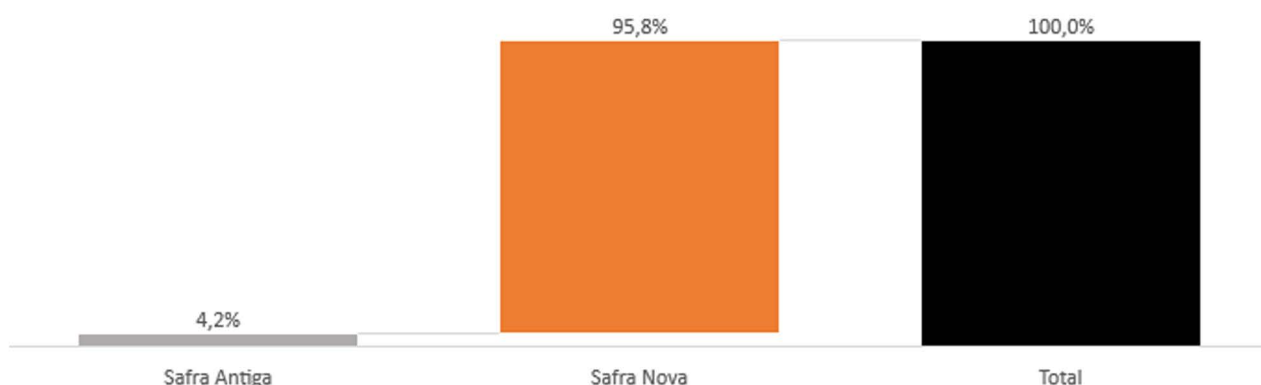
No 3T23, apresentamos 2.373 unidades em estoque, número 11% maior em relação ao 2T23, e 17% maior que 3T22. O nosso ticket médio teve uma pequena queda quando comparamos 3T23 com 2T23, redução de 2%, porém, nossa expectativa é de aumento recorrente do ticket em virtude nos produtos e projetos lançados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

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

Receitas a Apropriar - REF

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

REF SAFRA ANTIGA x REF SAFRA NOVA



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

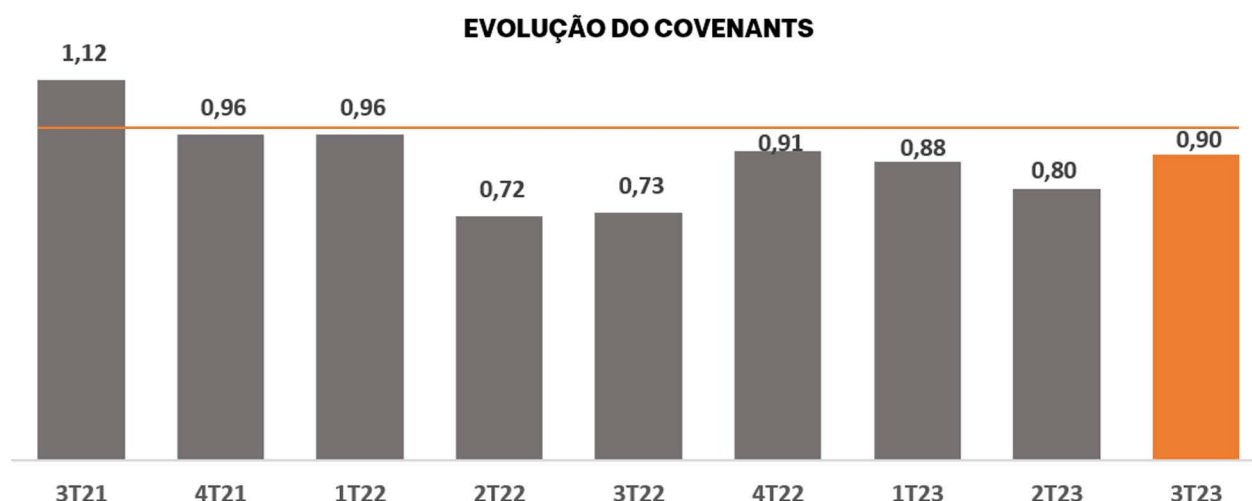
Endividamento, Dívida Líquida e Covenants

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

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

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

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



Memória de Cálculo dos Covenants:

Dívida Bruta

(-) Caixa e Equivalentes

(-) Apoio a produção

(=) Dívida Líquida

Dívida Líquida/Patrimônio Líquido

Lançamentos

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

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

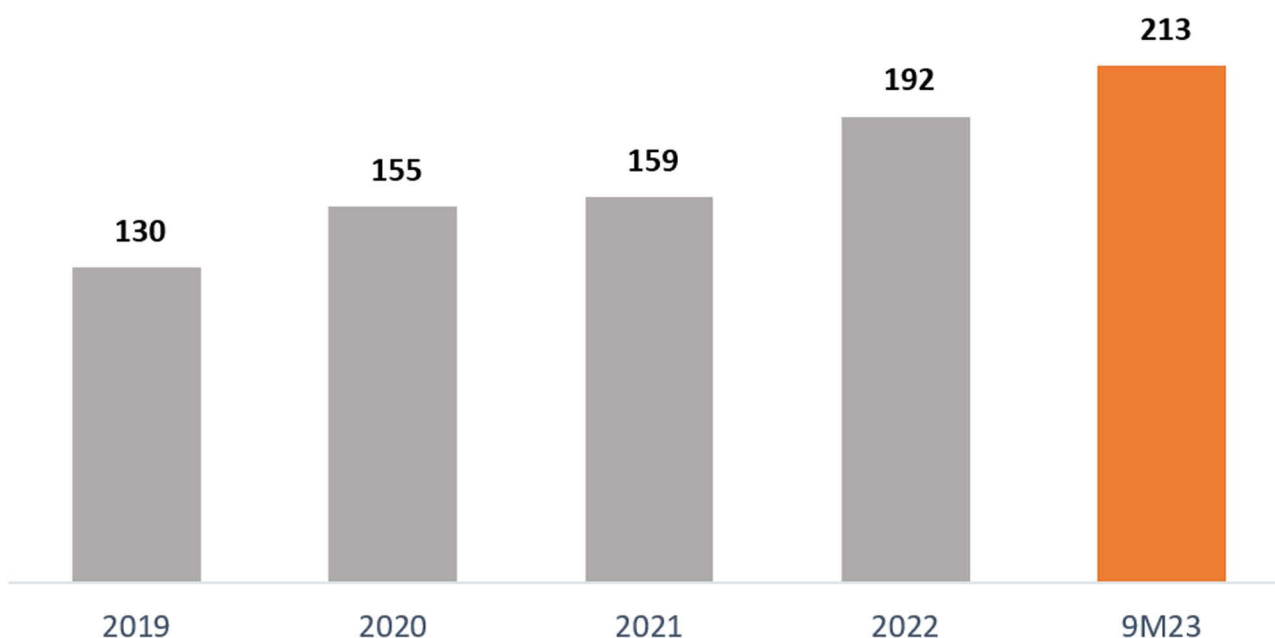
Pipeline de produtos com amplo espaço, boa localização e ótima infraestrutura, o que permite aumentar nosso ticket médio e combater o aumento da inflação, a alta dos juros e conseqüente aumento dos insumos.



Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

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

Ticket Médio (R\$ MIL)



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

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

Receita Operacional

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

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

Lucro Bruto Ajustado

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

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

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

EBITDA Ajustado

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

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

*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

Despesas Comerciais e G&A

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

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

Lucro Líquido

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

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

Unidades contratadas, repassadas e entregues

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

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

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

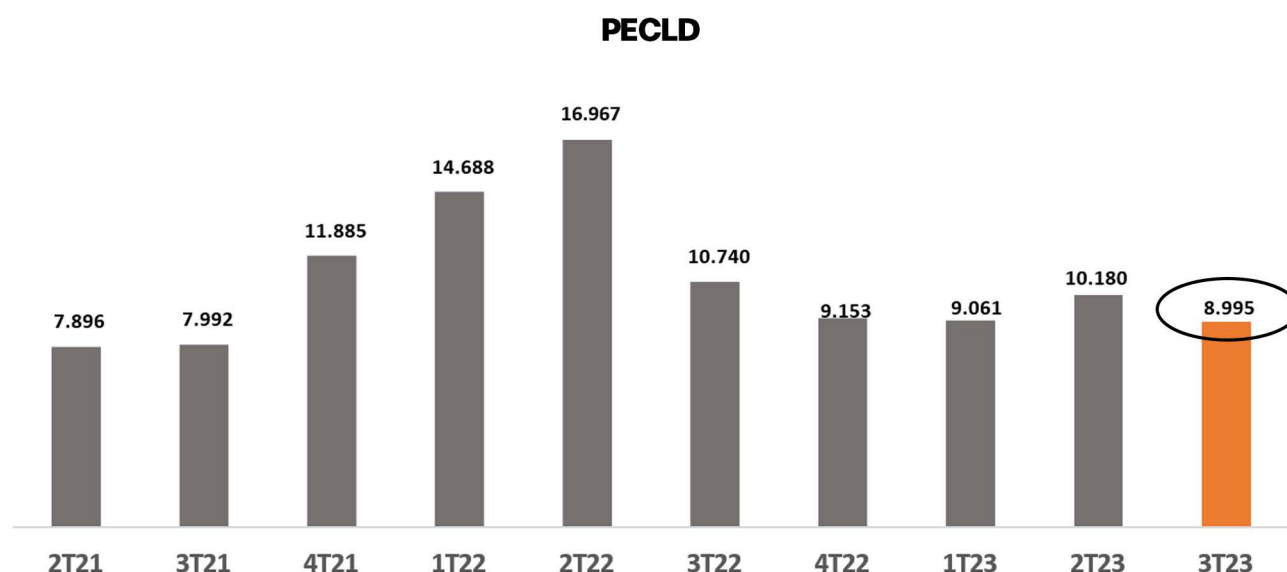
Carteira de recebíveis

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

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

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

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



Landbank

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

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

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

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

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

Mercado de Atuação

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

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

Resultados Financeiros



Ativo

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

Passivo

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

Demonstração do Resultado

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

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

ESG.

SUSTENTABILIDADE Construir pensando no futuro



Reutilização da
água de chuva



Holofotes com
sensores de
presença



Energia
por placa
fotovoltaica



Medição de
gás individual



Lâmpadas
de LED



Hidrômetro
individualizado



Coleta
seletiva



Bicicleta
compartilhada



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

Governança Social, Ambiental e Corporativa

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

ESG.

IMPACTO SOCIAL

A cada 1.000 unidades produzidas



Produto INC

Para 2023, a INC Empreendimentos seguirá a tendência de plantas entre 36m² e 40m² nos lançamentos do Programa Minha Casa Minha Vida, valorizando o layout e o conforto, mas com dimensões otimizadas.

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

PRODUTO INC



Minha Casa
Minha Vida



2 Quartos



Produto econômico



Plantas de 40m²



Área de lazer equipada



Empreendimentos verticalizados com elevador



Apartamentos inteligentes



Empreendimentos de 300 a 1000un.



Alvenaria estrutural autoportante



Produto Seven

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

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

PRODUTO SEVEN

SBPE
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo



2 e 3 quartos com suite e sacada



Excelente localização



Plantas de 55m²



Área de lazer premium



Acabamentos sofisticados



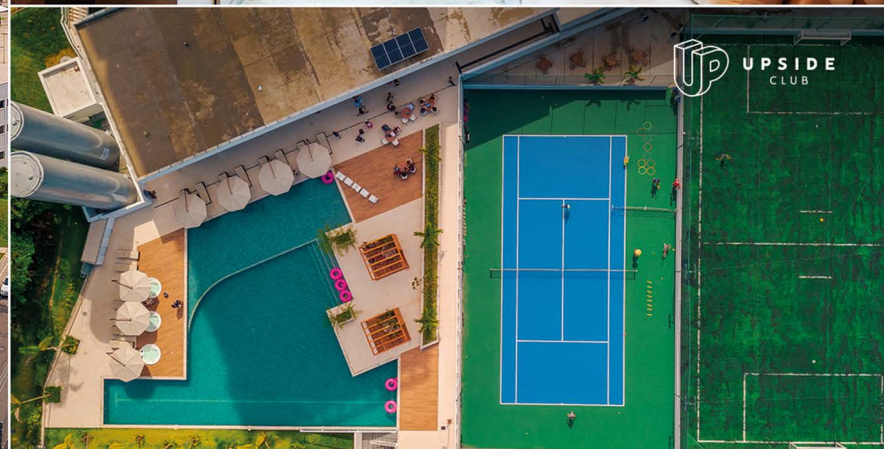
Apartamentos inteligentes



Empreendimentos de 150 a 300un.



Alvenaria estrutural autoportante



PRODUTO SEVEN

INC Empreendimentos celebra 15 anos



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

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

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

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

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

Sobre a INC

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



LISTADA NA BOVESPA MAIS

Nome da ação
INNT3



B3



GOVERNANÇA CORPORATIVA



CVM



CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



AUDITORIA EXTERNA



COMPLIANCE



Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes (“BDO”) – não prestaram durante o segundo trimestre de 2022 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa Minha Casa Minha Vida, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

Avisos

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da INC são meramente projeções e, como tais, baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

Glossário

BOVESPA MAIS - Segmento de listagem da B3, O Bovespa Mais possibilita a realização de captações menores se comparadas ao Novo Mercado, mas suficientes para financiar o seu projeto de crescimento.

As empresas listadas no Bovespa Mais tendem a atrair investidores que visualizem um potencial de desenvolvimento mais acentuado no negócio. As ofertas de ações podem ser destinadas a poucos investidores e eles geralmente possuem perspectivas de retorno de médio e longo prazo. Esse segmento permite efetuar a listagem sem oferta, ou seja, você pode listar a sua empresa na Bolsa e tem até 7 anos para realizar o IPO. Essa possibilidade é ideal para as empresas que desejam acessar o mercado aos poucos. Você pode trabalhar na profissionalização do seu negócio visando somente a listagem e depois terá mais tempo para realizar a oferta pública de ações. Ao desvincular um momento do outro, o acesso ao mercado tende a ser mais tranquilo e o nível de preparação da sua empresa mais alto.

EBITDA - é a sigla de "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", que significa "Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização", em português.

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

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

Unidades Contratadas - Unidades contratadas com a instituição financeira.

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

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

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

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

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



meuinc.com.br

INC
EMPREENDIMENTOS

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

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023.

INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.

Balancos patrimoniais intermediários para os períodos findos em
30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado		
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	12.651	20.872	31.321	44.294	Fornecedores	4.329	2.886	96.322	90.032	
Títulos e valores mobiliários	4	47	32	47	32	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	36.009	63.719	139.848	
Contas a receber de clientes	5	5.171	16.171	136.874	99.487	Obrigações sociais e trabalhistas	13	83	100	13.914	
Estoques (imóveis a comercializar)	6	25.878	32.836	232.753	219.185	Obrigações fiscais	14	2.156	1.636	67.515	
Outros ativos circulantes		3.844	4.470	13.889	10.867	Adiantamentos de clientes	15	-	-	18.806	
		47.591	74.381	414.884	373.865	Obrigações com terceiros	11	39.535	42.590	155.559	
						Provisão para Garantias	16 b.	22	231	8.375	
						Outros passivos circulantes		51	13	740	
								82.185	111.174	501.079	
										425.709	
Não circulante						Não circulante					
Estoques (imóveis a comercializar)	6	103.444	20.864	223.353	291.000	Obrigações com terceiros	11	125.016	49.373	258.573	
Contas a receber de clientes	5	25.428	15.411	236.789	205.310	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	100.006	58.847	135.924	
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	-	-	Obrigações fiscais	14	1.293	1.607	10.631	
Valores a receber de partes relacionadas	7	305.788	261.943	25.516	20.942	Provisão para Garantia	16 b.	-	223	4.383	
Depósitos judiciais		18	18	422	422	Provisão para contingência	16 a.	905	492	2.186	
Outros ativos não circulantes		35	35	1.365	1.935	Provisão para perda em Investimentos	9	77.000	61.438	-	
		434.713	298.271	487.445	519.609	Obrigações com partes relacionadas	7	237.307	213.338	-	
								541.527	385.319	411.697	
										516.691	
								623.712	496.493	912.776	
										942.400	
Propriedade para investimento	8	-	-	162.080	168.657	Patrimônio líquido	17				
Investimento	9	308.678	260.129	14	14	Capital social		87.196	87.196	87.196	
Imobilizado	10	1.463	1.758	16.416	17.585	Reserva Legal		3.046	3.046	3.046	
Intangível		36	44	36	44	Lucros acumulados		78.538	48.145	78.538	
Direito de uso		11	297	681	1.013			168.780	138.387	168.780	
		310.188	262.228	179.227	187.313					138.387	
Total do ativo		792.492	634.880	1.081.556	1.080.787	Total do passivo e patrimônio líquido		792.492	634.880	1.081.556	
										1.080.787	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o Lucro Líquido por ação)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita operacional líquida	18	251	(439)	1.398	10.164	107.508 #	359.378	135.765	409.733
Custo dos imóveis vendidos	19	-	-	(790)	(790)	(75.661) #	(253.514)	(104.547)	(306.221)
Lucro bruto		251	(439)	608	9.374	31.847	105.864	31.218	103.512
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	19	-	-	-	-	(11.309) #	(35.179)	(13.070)	(35.686)
Despesas gerais e administrativas	19	-	-	-	-	(8.327) #	(24.331)	(4.846)	(14.100)
Resultado com equivalência patrimonial	9	8.296	36.925	10.431	50.309	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	19	(1.527)	(2.857)	(1.560)	(1.720)	(1.671) #	(4.923)	(1.319)	12.884
		6.769	34.068	8.871	48.589	(21.307)	(64.433)	(19.235)	(36.902)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:		7.020	33.629	9.479	57.963	10.540	41.431	11.983	66.610
Resultado financeiro, líquido:	20								
Receitas financeiras		1.192	1.336	2.058	3.628	5.254 #	8.530	3.087	7.430
Despesas financeiras		(29)	(4.572)	(3.916)	(11.590)	(5.546) #	(13.361)	(4.920)	(16.320)
		1.163	(3.236)	(1.858)	(7.962)	(292)	(4.831)	(1.833)	(8.890)
Lucro operacional antes dos impostos:		8.183	30.393	7.622	50.002	10.248	36.600	10.149	57.719
Imposto de renda e contribuição social									
Corrente		-	-	-	-	(1.715)	(5.031)	(1.781)	(4.982)
Diferido	21	-	-	-	(2)	(350) #	(1.176)	(746)	(2.737)
		-	-	-	(2)	(2.065) #	(6.207)	(2.527)	(7.719)
Lucro Líquido do exercício		8.183	30.393	7.622	50.000	8.183	30.393	7.622	50.000
Lucro Líquido (Prejuízo) por ação - Em reais	23					0,09	0,35	0,09	0,58
Lucro líquido (Prejuízo) atribuível a:									
Acionistas da Companhia						8.183	30.393	7.622	50.000
Acionistas não controladores						-	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados abrangentes para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 à 30/09/2023	01/01/2022 à 30/09/2022	01/01/2023 à 30/09/2023	01/01/2022 à 30/09/2022
Lucro líquido do período	30.393	50.000	30.393	50.000
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes no período	<u>30.393</u>	<u>50.000</u>	<u>30.393</u>	<u>50.000</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores					Participação de não controladores	Total
	Capital social	Reservas de Lucros		Lucros (Prejuízos) acumulados	Total		
		Reserva Legal	Retenção de Lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2021	87.196	-	-	(9.728)	77.468	-	77.468
Lucro líquido do exercício	-	-	-	50.000	50.000	-	50.000
Saldos em 30 de setembro de 2023	<u>87.196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.272</u>	<u>127.468</u>	<u>-</u>	<u>127.468</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	87.196	3.046	-	48.145	138.387	-	138.387
Lucro líquido do exercício	-	-	-	30.393	30.393	-	30.393
Saldos em 30 de setembro de 2023	<u>87.196</u>	<u>3.046</u>	<u>-</u>	<u>78.538</u>	<u>168.780</u>	<u>-</u>	<u>168.780</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa (Método indireto) para os períodos findos em

30 de setembro 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais:				
Lucro líquido do período	30.393	50.000	30.393	50.000
Ajustes de:				
Depreciações e amortizações	651	585	1.887	1.288
Constituição de PDD	(223)	211	(158)	(1.146)
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	-	-	4.696	7.832
Provisão para contingências	1.662	342	2.874	485
Provisão para distratos	-	-	2.616	250
Realização de custos de captação de debêntures	232	333	232	333
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	-	-
Provisão para garantias	897	-	4.300	7.909
Equivalência patrimonial	(36.925)	(57.316)	-	-
Provisão juros sobre mútuos	-	-	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	22.147	14.475	38.461	27.142
Baixa de ativos não recuperáveis	-	96	283	485
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-	-	(2.976)	(14.950)
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	-	-	-	-
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-
	<u>18.834</u>	<u>8.726</u>	<u>82.608</u>	<u>79.628</u>
(Aumento) redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	1.206	(12.236)	(76.019)	(156.044)
Estoques	(75.622)	(15.466)	54.079	(22.150)
Outros ativos circulantes e não circulantes	626	(704)	(2.452)	(570)
Aumento (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	1.443	1.090	6.290	51.970
Obrigações fiscais	206	(96)	27.859	16.112
Obrigações com pessoal	(17)	(583)	4.503	4.018
Obrigações com terceiros	72.589	25.011	(106.714)	60.833
Provisão para garantias	(1.329)	(1.170)	(2.666)	(9.358)
Adiantamentos de clientes	-	-	(800)	(15.017)
Outras passivos circulantes e não circulantes	(1.211)	(179)	(1.045)	(618)
Juros pagos sobre empréstimos para produção	(15.724)	(8.490)	(4.954)	(17.504)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>1.001</u>	<u>(4.097)</u>	<u>(19.311)</u>	<u>(8.700)</u>
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos				
Resgate de aplicações financeiras	(15)	(26)	(15)	(26)
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(24.811)	(144.053)	(4.574)	3.908
Recebimentos de mútuos	4.934	127.256	-	-
Dividendos recebidos	-	-	-	-
Aquisição de imobilizados	(70)	(102)	(670)	(1.275)
Baixa de imobilizados	-	-	-	-
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-
Aquisição/Perda de propriedades para investimentos	-	-	9.552	(5.682)
Aquisição/Perda de Investimentos em Controladas	3.938	-	-	-
Baixa de investimentos	-	-	-	6.142
Aquisição de intangível	8	(44)	-	(44)
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	<u>(16.016)</u>	<u>(16.969)</u>	<u>4.293</u>	<u>3.023</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos	69.632	33.839	167.102	109.073
Pagamentos de empréstimos	(62.838)	(5.695)	(142.537)	(86.767)
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-	-	(22.520)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-
Aumento de capital social	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>6.794</u>	<u>28.144</u>	<u>2.045</u>	<u>22.306</u>
(Diminuição)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(8.221)</u></u>	<u><u>7.078</u></u>	<u><u>(12.973)</u></u>	<u><u>16.629</u></u>
Demonstração do aumento no caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	20.872	23.451	44.294	46.693
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	12.651	30.529	31.321	63.322
(Diminuição)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(8.221)</u></u>	<u><u>7.078</u></u>	<u><u>(12.973)</u></u>	<u><u>16.629</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Demonstrações intermediárias do valor adicionado para os períodos findos em
30 de setembro 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receitas:				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	661	10.182	374.683	401.426
Insumos adquiridos de terceiros	(2.264)	(955)	(316.739)	(343.307)
Custos de produção e vendas	-	(790)	(253.514)	(306.221)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.264)	(165)	(63.225)	(37.086)
Valor adicionado bruto	(1.603)	9.227	57.944	58.119
Depreciação e amortização	(651)	(585)	(1.887)	(1.288)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	(2.254)	8.642	56.057	56.831
Valor adicionado recebido em transferência:				
Receitas financeiras	1.336	3.628	8.530	7.430
Receita de equivalência patrimonial	36.925	50.309	-	-
Valor adicionado total a distribuir	36.007	62.579	64.587	64.261
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal	-	-	(1.376)	15.806
Impostos, taxas e contribuições	(1.042)	(989)	(19.457)	(13.747)
Despesas financeiras	(4.572)	(11.590)	(13.361)	(16.320)
Dividendos	-	-	-	-
Lucros retidos	(30.393)	(50.000)	(30.393)	(50.000)
	(36.007)	(62.579)	(64.587)	(64.261)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

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

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

No que tange a atuação geográfica da Companhia vem fortalecendo sua estratégia de regionalizar sua operação, com foco nos lançamentos e vendas no interior do Estado, Triângulo Mineiro e Zona da Mata Mineira, tanto no segmento de baixa renda, quanto no média renda. A incorporação imobiliária da Companhia tem seu grande foco na baixa renda, entretanto, temos focado na mudança dos nossos produtos, com melhores localizações, novas plantas, e conseqüentemente um maior Ticket Médio, culminando em melhores margens.

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	23.397	23.397
Inter SPE Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
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%	390	-
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 33 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 34 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDR 2 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	63	-
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 6 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 7 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJRP 10 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda.	Ubá - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	3.297	1
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	2.370	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	840	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 6 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 10 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Uberlândia 11 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda.	Cataguases - MG	100%	100%	50	-
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda.	Jacarei - SP	100%	100%	12.600	-
Inter SPE SJDC 2 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 3 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-
Inter SPE SJDC 4 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	-

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais (ITR)

(i) Declaração de conformidade

As informações trimestrais consolidadas condensadas foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis para as entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, identificadas como consolidado.

As informações trimestrais individuais condensadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária, aplicáveis para as entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, identificadas como individual.

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

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

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

Essas informações contábeis intermediárias foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria e pelo Conselho de Administração em 13 de novembro de 2023.

(ii) Continuidade operacional

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

(iii) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(iv) Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias trimestrais foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis na nota explicativa 2.2. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

(v) Bases de consolidação

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

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

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

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

2.3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

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

1. Alteração na norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
2. Alteração na norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
3. Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
4. Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
5. Alteração na norma IAS 1/CPC 26:

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

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

<u>Data Efetiva</u>	<u>Novas Normas ou Alterações que impactaram a Companhia</u>
1º de janeiro de 2023	Alteração na norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023 Alteração na norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido

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

Alteração na norma IAS 1/CPC 26:

1. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
2. 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;
3. Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB. Não há outras normas IFRS, interpretações IFRIC ou alterações de normas que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa, banco e conta movimento	2.642	5.951	16.653	24.350
Certificados de depósitos bancários	2.506	3.207	4.309	5.094
Fundos de investimentos - não restritos	7.503	11.714	10.359	14.851
	<u>12.651</u>	<u>20.872</u>	<u>31.321</u>	<u>44.294</u>

As aplicações contábeis possuem remunerações médias que variam entre 95,0% e 112,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, (variando entre 76,9% e 164,7% em dezembro de 2022), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha e possuem liquidez imediata.

4. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fundos de investimentos	47	32	47	32
	<u>47</u>	<u>32</u>	<u>47</u>	<u>32</u>

Os fundos de investimentos, em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não possuem destinação específica. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 95,3% e 100,7% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, (variando entre 95,3% e 100,7% em dezembro de 2022), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha.

5. Contas a receber de clientes

Descrição	30/09/2023		31/12/2022	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Em processo de repasse (a)	-	-	121.383	127.078
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	14.812	14.492	158.642	99.967
Clientes não relacionados a Incorporação (g)	11.733	11.733	80.145	73.281
Contas a receber de partes relacionadas (c)	10.070	11.425	-	1.355
Outras contas a receber	133	304	34.439	16.908
Provisão para risco de crédito (d)	(6.149)	(6.372)	(8.995)	(9.153)
Provisão para distratos (e)	-	-	(3.172)	(556)
Ajuste a valor presente (f)	-	-	(8.779)	(4.083)
	<u>30.599</u>	<u>31.582</u>	<u>373.663</u>	<u>304.797</u>
Circulante	5.171	16.171	136.874	99.487
Não Circulante	25.428	15.411	236.789	205.310

(a) Refere-se às contas a receber das unidades vendidas e não concluídas, sujeitas ao repasse pelas instituições contábeis mediante a evolução física das obras. Estas contas a receber

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

estão limitadas à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
H.I. Holding de Participações S.A. (I)	10.070	10.070	-	-
JML Administração Patrimonial S.A.	-	1.355	-	1.355
	<u>10.070</u>	<u>11.425</u>	<u>-</u>	<u>1.355</u>

- (d) A Companhia entende que somente as contas a receber da carteira própria "Pró-soluto" estão sujeitas ao risco de crédito, pois o contas a receber em processo de repasse tem a garantia de recebimento das instituições financeiras, o que mitiga o risco da inadimplência. Estamos trabalhando diariamente para diminuir nossos índices de inadimplência e o efeito desse trabalho tem refletido na diminuição constante do risco de perda sobre a nossa carteira. A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(6.372)	(6.877)	(9.153)	(11.886)
Constituição	(445)	(1.498)	(3.200)	(12.009)
Reversão	668	2.003	3.358	14.742
Saldo final	<u>(6.149)</u>	<u>(6.372)</u>	<u>(8.995)</u>	<u>(9.153)</u>

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	-	-	(4.083)	(729)
Constituição	-	-	(17.726)	(12.597)
Reversão	-	-	13.029	9.243
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8.780)</u>	<u>(4.083)</u>

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 7,78% (3,58% em 31 de dezembro de 2022).

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidos	8.073	7.732	18.336	17.257
1 ano	1.603	1.606	88.039	55.848
2 anos	1.204	1.118	109.222	183.363
3 anos	1.048	1.040	59.311	20.660
4 anos	896	914	16.083	11.541
5 anos	766	795	13.948	9.635
Após 5 anos	1.464	1.562	27.500	22.164
	<u>15.054</u>	<u>14.767</u>	<u>332.439</u>	<u>320.468</u>

6. Estoques (imóveis a comercializar)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Estoque de terrenos	123.183	49.992	320.755	400.481
Imóveis em construção	-	-	112.275	100.148
Imóveis concluídos	343	343	587	587
Adiantamentos a fornecedores	5.796	3.365	22.489	8.969
	<u>129.322</u>	<u>53.700</u>	<u>456.106</u>	<u>510.185</u>
Circulante	25.878	32.836	232.753	219.185
Não Circulante	103.444	20.864	223.353	291.000

Em 30 de setembro de 2023, os saldos de estoques foram submetidos a avaliação de ajuste ao valor recuperável e não foram identificados problemas.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	14.648	17.007	18.467	17.838
Capitalização	22.645	8.054	30.835	23.564
Apropriação	(13.760)	(10.412)	(21.576)	(22.935)
Saldo final	<u>23.533</u>	<u>14.649</u>	<u>27.726</u>	<u>18.467</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

7. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Contas correntes com SPE's (a)	111.504	89.355	-	-
Notas de débito (serviços compartilhados)	168.768	151.650	-	-
Mútuos com acionistas (b)	25.516	20.938	25.516	20.942
	<u>305.788</u>	<u>261.943</u>	<u>25.516</u>	<u>20.942</u>
Passivo				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados) (c)	318	31.525	-	-
Contas correntes com SPE's (a)	236.989	181.813	-	-
	<u>237.307</u>	<u>213.338</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Ativos	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Inter SPE Jacarei 1 Incorp Ltda	15.528	14.738
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda	9.464	1.551
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda	2.058	1.940
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp Ltda	1.588	-
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorp Ltda	317	5.327
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp Ltda	1.907	1.812
Inter SPE Uberaba 10 Incorp Ltda	254	4.396
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	6.304	1.646
H.I Holding de Participações S.A	18.665	18.530
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	1.116	1.134
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp Ltda	11.656	2.539
Outras SPEs	42.647	35.742
	<u>111.504</u>	<u>89.355</u>
Passivo		
Empréstimos de SPE's		
BCO Serviços Ltda	66.310	24.522
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp Ltda	5.660	5.810
Inter SPE Uberaba 4 Incorp Ltda	3.236	7.469
Inter SPE SJDR 1 Incorp Ltda	2.370	2.314
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda	23.253	30.895
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp Ltda	10.901	24.233
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp Ltda	3.290	5.024
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda	778	6.399
INTER SPE JUIZ DE FORA 25 INCORPORACAO LTDA	24.457	24.821
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda	5.012	4.551
Inter SPE SJRP 5 Incopr Ltda	4.864	2.115
Outras SPE's	86.857	43.661
	<u>236.988</u>	<u>181.814</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	110.293	88.039	20.942	19.742
Concessões	24.810	346.993	4.574	1.200
Recebimento de principal	1.910	(324.739)	-	-
Saldo final	137.013	110.293	25.516	20.942

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Leonardo Miguel de Lima	-	5.180	-	5.180
Neylson de Oliveira Almeida	12.758	5.038	12.758	5.038
Ednilson de Oliveira Almeida	12.758	5.409	12.758	5.409
Jurandir Miguel de Lima	-	5.179	-	5.179
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	-	136	-	136
Saldo final	25.516	20.942	25.516	20.942

(c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	318	31.525	-	-
	318	31.525	-	-

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

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

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

Remuneração da administração (controladora e consolidado)

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Pró-labore	2.108	5.441
	<u>2.108</u>	<u>5.441</u>

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

8. Propriedades para investimento

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Terrenos em construção	7.833	4.348
Terrenos	66.615	38.778
Casas	2.305	2.305
Lojas	82.115	109.581
Outras	3.212	13.645
Total	<u>162.080</u>	<u>168.657</u>

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	168.657	106.916
Ganho da adoção do valor justo	2.967	40.188
Baixa	(53.668)	(8.587)
Aquisições	44.115	30.140
Saldo final	<u>162.071</u>	<u>168.657</u>

- Projetos concluídos: Foram mantidos os valores justos apurados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022;
- Projetos em construção: Foram mantidos os valores justos apurados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, acrescidos dos custos de construção;

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

- Aquisições de novas áreas: foram avaliadas pelo valor justo, considerando a metodologia comparativa de valor de mercado. A Companhia leva em consideração o custo de aquisição para mensurar o ganho com valor justo, em 30 de setembro o ganho foi de R\$2.967 mil.

9. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Investimento em controladas	308.669	260.120	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	<u>308.678</u>	<u>260.129</u>	<u>14</u>	<u>14</u>
Passivo				
Provisão para perdas em investimentos	(77.000)	(61.438)	-	-
	<u>(77.000)</u>	<u>(61.438)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2022	Adições	Equivalência Patrimonial	Dividendos Recebidos	Provisão perda em		30/09/2023
					investimentos	Outros	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	37.269	-	2.331	(17.910)	-	-	21.690
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	32.988	-	-	-	(679)	-	32.309
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.817	-	-	-	(399)	-	1.418
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	10.558	-	-	-	(6.018)	-	4.540
Inter SPE Uberaba 5 Incorp Ltda	-	-	4.050	-	-	-	4.050
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	478	-	-	-	(478)	-	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorp Ltda	-	-	12.410	-	-	-	12.410
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda	5.562	-	4.150	-	-	-	9.712
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	4.457	-	-	-	-	-	4.457
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	10.558	-	-	-	(3.904)	-	6.654
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	68	-	3.524	-	-	-	3.592
Inter SJDC 3 Incorp. Ltda	1.605	-	3.394	-	-	-	4.999
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorp. Ltda	14.304	-	20.845	-	-	-	35.149
HI holding de Participações S.A.	126.086	-	13.716	-	-	-	139.802
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	15.199	30.835	(21.576)	-	-	-	24.458
Outras SPES	(829)	-	(455)	-	-	4.713	3.429
	<u>260.129</u>	<u>30.835</u>	<u>42.389</u>	<u>(17.910)</u>	<u>(11.478)</u>	<u>4.713</u>	<u>308.678</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

Provisão para perda em investimentos	31/12/2022	Aquisições /	Equivalência	Transferência de	30/09/2023
		Baixas	Patrimonial	Investimentos	
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(170)	-	(617)	-	(787)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda	(10.535)	-	(1.278)	-	(11.813)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp. Ltda	-	-	(95)	-	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda	(88)	-	-	88	(0)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp. Ltda	-	-	(4.625)	-	-
Inter SPE Jacarei 1 Incorp. Ltda	(1.497)	-	(2)	-	(1.499)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda	(5.602)	-	-	324	(5.278)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(1.830)	-	(711)	-	(2.541)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda	(2.266)	-	(142)	-	(2.408)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda	(2.969)	-	(529)	-	(3.498)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda	(5.058)	-	-	-	(5.058)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	-	-	(16)	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	-	-	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda	(7.932)	-	(141)	-	(8.073)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda	(6.798)	-	-	-	(6.798)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp. Ltda	(7.370)	-	(5.241)	-	(12.611)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda	(3.198)	-	(257)	-	(3.455)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	-	-	(6.769)	-	(6.769)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda	(1.688)	-	(1.604)	-	(3.292)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp. Ltda	(2.649)	-	(1.047)	-	(3.696)
BCO Serviços	(3.486)	-	(252)	-	(3.738)
Outras SPEs	1.698	-	2.616	-	4.314
	(61.438)	-	(15.974)	412	(77.000)

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

Empresas	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
HI holding de Participações S.A.	29.722	17.288	241.030	205.800	270.752	223.088
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	607	512	7.756	7.460	8.363	7.972
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	3.866	34.834	24.539	22.083	28.405	56.917
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	2.733	2.629	56.515	56.571	59.248	59.200
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	184	215	3.038	2.522	3.222	2.737
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	101	104	1.991	1.449	2.092	1.553
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	32.800	21.664	70.547	102.175	103.347	123.839
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	294	311	4.366	3.812	4.660	4.123
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	231	275	2.110	1.529	2.341	1.804
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.049	3.937	1.794	(143)	2.843	3.794
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	5.597	6.302	6.917	8.671	12.514	14.973
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	21.503	20.578	-	(570)	21.503	20.008
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	76	220	219	(394)	295	(174)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	381	815	2.628	2.344	3.009	3.159
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	1.400	1.380	3.614	1.039	5.014	2.419
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	4.669	6.006	29.080	32.636	33.749	38.642
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	2.289	5.484	22.107	38.277	24.396	43.761
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.514	1.875	5.872	6.105	7.386	7.980
Inter SPE Uba 1 Incorp.	607	1.061	2.334	1.539	2.941	2.600
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	5.149	4.595	21.306	19.032	26.455	23.627
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	478	433	646	510	1.124	943
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	10.810	12.773	40.665	2.342	51.475	15.115
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	950	837	25.515	26.157	26.465	26.994
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	12.673	10.431	30.875	8.010	43.548	18.441
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	32.789	21.638	21.763	(1.594)	54.552	20.044
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	13.559	6.882	11.835	9.556	25.394	16.438
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	3.133	11.998	27.344	2.355	30.477	14.353
Outras SPEs (68 controladas)	227.463	118.785	262.977	394.519	490.440	513.304
	416.627	313.862	929.383	953.792	1.346.010	1.267.654

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
HI holding de Participações S.A.	20.562	20.293	110.958	77.279	125.515	125.515
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	2.429	799	5.940	7.133	610	40
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	2.687	2.794	4.027	17.423	19.361	36.699
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	3.629	1.854	63.567	67.879	(6.668)	(10.534)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	549	426	2.420	2.824	58	(512)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	198	84	1.821	1.970	70	(500)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	36.304	35.945	34.724	55.477	32.988	32.418
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	728	310	2.124	2.566	2.207	1.247
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	441	207	1.858	2.061	116	(464)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	1.760	4.810	6.282	5.155	(5.522)	(6.172)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	5.409	9.143	9.637	8.230	(1.821)	(2.401)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	182	15	15.528	14.766	5.796	5.226
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	546	343	2.108	2.319	(2.216)	(2.836)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	824	349	5.673	6.349	(2.959)	(3.539)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	2.159	1.123	6.875	6.328	(4.453)	(5.033)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	7.950	11.921	21.932	26.813	488	(93)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	8.151	15.199	11.694	18.574	10.568	9.988
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	2.017	2.044	12.642	13.647	(7.132)	(7.712)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	824	570	8.846	9.398	(6.788)	(7.368)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	8.233	12.570	31.262	19.435	(7.799)	(8.379)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	796	493	3.772	4.218	(3.188)	(3.768)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	23.549	8.527	13.824	5.477	1.692	1.112
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	8.448	7.712	14.597	15.395	4.467	3.887
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	19.282	7.452	17.293	8.751	2.819	2.239
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	26.175	1.121	26.492	18.746	757	177
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	12.250	8.218	7.877	7.058	1.743	1.163
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	17.309	4.875	6.504	6.788	3.269	2.689
Outras SPEs (68 controladas)	254.171	146.168	220.557	346.710	43.626	20.431
Total	467.562	305.365	670.834	778.769	207.604	183.520

01/01/2023 a 30/09/2023

Empresas	Custo dos		Receitas		Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (prejuízo)
	Receita operacional	imóveis vendidos	(despesas) operacionais	operacionais			
HI holding de Participações S.A.	28.638	(16.422)	(543)	153	(333)	11.493	
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(418)	-	(466)	269	-	(615)	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	(655)	-	(87)	3.076	-	2.334	
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(407)	-	(342)	(380)	-	(1.129)	
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(76)	-	(4)	274	-	194	
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(16)	-	(6)	27	-	5	
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	6.394	(6.232)	(203)	(155)	(27)	(223)	
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	(62)	-	(10)	67	-	(5)	
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	(85)	-	(1)	22	-	(64)	
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	3.005	(1.911)	(189)	(224)	(37)	644	
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	5.961	(5.523)	(273)	(372)	(69)	(276)	
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	-	(2)	-	(2)	
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(42)	-	(20)	(30)	-	(92)	
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(174)	(121)	(2)	(13)	-	(310)	
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(208)	-	(2)	654	-	444	
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	(187)	283	(20)	2.565	-	2.641	
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	4.654	(6.298)	(324)	(105)	(54)	(2.127)	
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(579)	-	(74)	133	-	(520)	
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(72)	-	(11)	14	-	(69)	
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	3.207	(7.591)	(59)	(606)	(26)	(5.075)	
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	24	13	(7)	(73)	-	(43)	
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	48.905	(28.898)	(3.117)	(448)	(969)	15.473	
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(12)	(1.228)	(23)	52	-	(1.211)	
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	45.533	(32.348)	(3.385)	(587)	(950)	8.263	
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	22.223	(15.490)	(1.082)	(210)	(439)	5.002	
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	27.758	(19.875)	(1.401)	(486)	(578)	5.418	
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	27.215	(19.395)	(1.565)	(239)	(553)	5.463	
Outras SPEs (68 controladas)	196.404	(149.201)	(16.623)	(5.096)	(2.725)	22.760	
Total	416.928	(310.237)	(29.839)	(1.720)	(6.760)	68.373	

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

	01/01/2022 a 30/06/2022					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (prejuízo)
Empresas						
HI holding de Participações S.A.	18.172	(8.004)	14.718	422	(501)	24.807
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	187	-	99	(77)	-	209
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	848	(9)	146	205	(2)	1.188
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	136	(962)	(251)	994	(9)	(92)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	8	-	(7)	6	-	7
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	12	-	(27)	(3)	-	(18)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	115.729	(74.332)	(12.546)	(1.062)	(1.823)	25.966
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	24	(36)	(28)	65	(2)	23
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	18	(29)	(9)	64	(2)	42
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	778	(5.792)	(32)	(77)	(9)	(5.132)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	9.598	(10.421)	(716)	(151)	(156)	(1.846)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	-	-	(105)	-	-	(105)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	5	(6)	(122)	(31)	(2)	(156)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	452	(1.028)	(101)	128	(13)	(562)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(28)	(100)	(60)	387	(5)	194
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	42.043	(35.528)	(5.777)	(404)	(751)	(417)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	50.900	(34.287)	(5.948)	(302)	(837)	9.526
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.129	(775)	(665)	373	(11)	51
Inter SPE Uba 1 Incorp.	312	(1.349)	(302)	202	(3)	(1.140)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	4.942	(16.389)	(822)	(256)	(87)	(12.612)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	400	(257)	(481)	(452)	(3)	(793)
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	-	-	-	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	17.068	(16.613)	(2.091)	(99)	(327)	(2.062)
Outras SPEs	169.787	(112.489)	(30.174)	(1.063)	(1.992)	24.069
	<u>432.520</u>	<u>(318.406)</u>	<u>(45.301)</u>	<u>(1.131)</u>	<u>(6.535)</u>	<u>61.147</u>

10. Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		Custo	Depreciação	30/09/2023	31/12/2022
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	582	(357)	225	264
Veículos	20,00%	106	(97)	9	11
Computadores e periféricos	20,00%	1.579	(1.151)	428	572
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	243	(140)	103	140
Outros		982	(283)	698	771
		<u>3.492</u>	<u>(2.028)</u>	<u>1.463</u>	<u>1.758</u>

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		Custo	Depreciação	30/09/2023	31/12/2022
				Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	588	(357)	231	269
Veículos	20,00%	166	(144)	22	33
Salas comerciais	4,00%	8.293	(723)	7.570	8.293
Aeronaves	3,4% a 4,19%	-	-	-	-
Computadores e periféricos	20,00%	1.582	(1.153)	429	574
Estande de vendas e apart decorado	20,00%	4.717	(2.999)	1.718	4.301
Galpões	4,00%	2.765	(242)	2.523	2.575
Outros		4.582	(659)	3.923	1.540
		<u>22.693</u>	<u>(6.277)</u>	<u>16.416</u>	<u>17.585</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				30/09/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	
Máquinas e equipamentos	286	-	-	(39)	248
Veículos	13	-	-	(2)	11
Computadores e periféricos	496	55	-	(199)	352
Estande de vendas e apartamento decorado	163	15	-	(52)	126
Outros	800	-	-	(74)	726
	<u>1.758</u>	<u>70</u>	<u>-</u>	<u>(365)</u>	<u>1.463</u>

	Consolidado				30/09/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	
Máquinas e equipamentos	292	-	-	(39)	253
Veículos	40	-	-	(11)	29
Salas comerciais	7.828	-	-	(155)	7.673
Computadores e periféricos	583	55	-	(199)	439
Estande de vendas e decorado	3.332	14	-	(703)	2.643
Galpões	2.609	-	-	(52)	2.556
Outros	2.901	601	(283)	(396)	2.823
	<u>17.585</u>	<u>670</u>	<u>(283)</u>	<u>(1.555)</u>	<u>16.416</u>

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

11. Obrigações com terceiros

	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aquisição de terrenos (Landbank)	149.013	51.691	351.290	435.347
Ajuste a valor presente de terrenos	(25.836)	(1.703)	(44.002)	(52.682)
Aquisição de terrenos em construção	-	-	74.481	96.214
Aquisição de imóveis	20.309	17.967	11.299	17.967
Operações de risco sacado	21.065	24.008	21.065	24.009
	<u>164.551</u>	<u>91.963</u>	<u>414.133</u>	<u>520.855</u>
Circulante	39.535	42.590	155.560	131.230
Não circulante	125.016	49.373	258.573	389.625

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	-	14.847	25.910	78.434
2024	-	26.655	121.315	83.371
2025	101.230	7.494	184.481	236.796
2026	10.613	2.700	58.437	63.145
A partir de 2027	52.708	40.267	23.991	59.109
	<u>164.551</u>	<u>91.963</u>	<u>414.135</u>	<u>520.855</u>

Em 30 de setembro de 2023, R\$ 332.910 refere-se a obrigações por aquisição de terrenos na modalidade de permuta. Os contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção (R\$421.455 em 31 de dezembro de 2022). Para os terrenos cujos pagamentos são por permuta financeira, a Companhia ajusta o saldo devedor ao valor presente, considerando a data de lançamento dos empreendimentos e utilizando uma taxa de desconto de 1,005% a.m.%.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	92.531	69.682
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	3.163	34.787	47.934	82.415
Conta garantida		12,55	14,03	4.976	12.999	4.980	13.111
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	131.790	76.372	134.241	76.372
Custo de captação de debêntures				(3.914)	(1.592)	(3.914)	(1.592)
				<u>136.015</u>	<u>122.566</u>	<u>275.772</u>	<u>239.988</u>
Passivo circulante				36.009	63.719	139.848	146.000
Passivo não circulante				100.006	58.847	135.924	93.988

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	122.566	98.434	239.988	209.259
Captações	69.632	47.802	167.102	170.479
Juros e encargos financeiros	22.147	17.874	38.461	34.075
Amortização de principal	(62.838)	(30.927)	(142.538)	(151.726)
Amortização de juros	(15.724)	(11.035)	(27.474)	(22.518)
Realização de custos de captação	232	418	232	419
Saldos finais (circulante e não circulante)	<u>136.015</u>	<u>122.566</u>	<u>275.772</u>	<u>239.988</u>

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
12 meses	36.009	63.719	139.848	145.999
13 a 24 meses	42.796	38.202	61.337	69.584
Após 24 meses	57.210	20.645	74.587	24.405
	<u>136.015</u>	<u>122.566</u>	<u>275.772</u>	<u>239.988</u>

(a) Índices financeiros (covenants) dívida líquida

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

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

	30/09/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	275.772
(-) Apoio a produção	(92.531)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(31.321)
(-) Títulos e valores mobiliários	(47)
Dívida Líquida	<u>151.873</u>
Total do Patrimônio Líquido	<u>168.780</u>
Dívida Líquida / PL Total	<u>0,90</u>

- (b) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros inerente a risco sacado, cujo beneficiado é exclusivamente o nosso fornecedor via antecipação de recebíveis, tal operação não faz parte da memória de nosso endividamento corporativo em virtude de não ocorrer benefício para a Companhia. Índices financeiros (covenants) liquidez

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

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

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

Recebíveis	373.663
Receita a apropriar	149.157
Estoque	135.351
Total de Ativos	<u>658.171</u>
Dívida Líquida	151.873
Obrigações com terceiros	32.364
Custo a Apropriar	67.714
Total de Passivos	<u>251.951</u>
Índice	<u>2,61</u>

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

13. Obrigações sociais e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Salários e ordenados a pagar	3	7	1.403	1.223
INSS a recolher	23	37	6.917	4.722
FGTS a recolher	1	1	256	273
Provisão de férias	38	39	3.362	3.054
Provisão de 13º salário	-	-	1.737	-
Outras obrigações trabalhistas	18	16	239	139
	<u>83</u>	<u>100</u>	<u>13.914</u>	<u>9.411</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

14. Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
IRRF s/folha a recolher	510	688	2.463	1.768
Retenção de INSS s/notas fiscais	37	59	4.960	1.950
Retenção de ISS s/notas fiscais	24	9	3.029	1.149
RET a recolher	174	9	36.474	10.430
RET diferido	324	335	12.050	10.005
Tributos parcelados	2.001	1.873	16.445	22.339
Outras obrigações fiscais	379	270	2.724	2.646
	<u>3.449</u>	<u>3.243</u>	<u>78.145</u>	<u>50.287</u>
Circulante	2.156	1.636	67.515	25.304
Não circulante	1.293	1.607	10.631	24.983

15. Adiantamento de clientes

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamento de Clientes	-	-	10.215	8.546
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	-	-	8.591	11.060
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.806</u>	<u>19.606</u>

16. Provisões

a) Para contingências

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contingências trabalhistas	420	457	494	636
Indenização com terceiros	485	35	1.692	438
	<u>905</u>	<u>492</u>	<u>2.186</u>	<u>1.074</u>

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

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

A movimentação das provisões para contingências é:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	493	1.031	1.074	1.937
Adições	1.662	401	3.006	1.084
Pagamentos	(1.250)	(940)	(1.762)	(1.908)
Reversões	-	-	(132)	(39)
Saldos finais	905	492	2.186	1.074

Em 30 de setembro de 2023, as contingências com risco possíveis de perda montam em R\$6.459 na controladora e R\$11.008 no consolidado (R\$3.404 na controladora e R\$4.833 no consolidado em 31 de dezembro de 2022), provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

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

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 - Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 - Recurso Extraordinário nº 955.227.

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

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

b) Garantias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante	22	231	8.375	4.104
Não circulante	-	223	4.383	7.021
Saldos finais	<u>22</u>	<u>454</u>	<u>12.758</u>	<u>11.125</u>

A movimentação da provisão para garantias é:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	454	1.169	11.125	10.902
Adições	897	-	4.299	16.532
Pagamentos	(1.329)	(715)	(2.666)	(16.309)
Saldos finais	<u>22</u>	<u>454</u>	<u>12.758</u>	<u>11.125</u>

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

17. Patrimônio líquido

Capital social

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

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

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

18. Receita operacional líquida

Descrição	Controladora			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Receitas de vendas de imóveis	-	-	-	10.182
Impostos sobre vendas	-	-	(213)	213
Provisão para risco de crédito	251	(439)	(1.185)	(231)
	<u>251</u>	<u>(439)</u>	<u>(1.398)</u>	<u>10.164</u>

Descrição	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Receitas de vendas de imóveis	123.092	405.284	135.505	441.687
Receitas com Serviços Prestados	-	-	16.167	26.563
Impostos sobre vendas	(2.815)	(8.192)	(2.892)	(8.748)
Distratos	(12.961)	(30.601)	(14.234)	(40.261)
Provisão para risco de crédito	1.185	158	6.228	1.147
Ajuste a valor presente	(1.083)	(4.655)	(5.493)	(7.880)
Provisão Para Distratos	90	(2.616)	484	(249)
Descontos concedidos	-	-	-	(2.526)
	<u>107.508</u>	<u>359.378</u>	<u>135.765</u>	<u>409.733</u>

19. Informações por natureza

A companhia adota da prerrogativa de ratear com suas controladas os custos e despesas gerados na Controladora, tal premissa está relacionada ao fato de todos os empreendimentos em andamento estarem alocados na controlada, bem como pela robusta estrutura de backoffice com serviços compartilhados aos empreendimentos, cujos gastos estão centralizados na Controladora.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

20. Custos dos imóveis vendidos

Descrição	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Material aplicado	(19.011)	(69.290)	(30.173)	(67.407)
Outros custos gerais	(3.514)	(12.728)	(5.163)	(12.382)
Juros capitalizados	(5.906)	(16.909)	(5.617)	(20.425)
Terrenos	(22.229)	(64.984)	(12.550)	(63.218)
Outras despesas gerais	(31)	(183)	(971)	(178)
Gastos com pessoal	(2.056)	(8.354)	(6.100)	(8.127)
Serviços diversos	(19.978)	(69.694)	(2.328)	(67.800)
Serviços de terceiros	(827)	(2.686)	(35.047)	(2.613)
Viagens e estadas	-	-	(37)	-
Seguros gerais	(137)	(547)	(345)	(532)
Serviços de consultoria	(87)	(298)	(1.466)	(290)
Garantias	(815)	(4.299)	(3.255)	(59.802)
Locação de equipamentos	(1.071)	(3.542)	(1.495)	(3.446)
	<u>(75.662)</u>	<u>(253.514)</u>	<u>(104.547)</u>	<u>(306.221)</u>

21. Despesas com vendas

Descrição	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas com vendas				
Comissões	(4.227)	(12.190)	(4.271)	(11.901)
Outras despesas gerais	(957)	(5.706)	(2.730)	(4.353)
Propaganda e publicidade	(2.071)	(6.440)	(1.869)	(5.856)
Despesas com Stand e decorados	(382)	(1.504)	(386)	(988)
Serviços de consultoria	(873)	(2.087)	(689)	(2.370)
Eventos	(82)	(95)	(2)	(944)
Depreciação e amortização	(320)	(921)	(305)	(805)
Descontos concedidos	(2.027)	(5.196)	(2.799)	(8.411)
Rateio entre SPE's	12	17	-	-
Gastos com pessoal	(382)	(1.055)	(19)	(58)
	<u>(11.309)</u>	<u>(35.179)</u>	<u>(13.070)</u>	<u>(35.686)</u>

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

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

Descrição	Controladora			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Outras despesas gerais	(1.527)	(2.857)	(1.560)	(1.720)
	<u>(1.527)</u>	<u>(2.857)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.720)</u>

Descrição	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/0/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Gastos com pessoal	(3.546)	(10.785)	(594)	(1.572)
Outras despesas gerais	(4.398)	(7.580)	(1.549)	(4.232)
Despesas c/ Consumos Gerais	(1.921)	(4.915)	-	-
Ganho com valor justo PPI (a)	2.976	2.976	-	14.950
Serviços de consultoria	-	-	-	(45)
Serviços de terceiros	(1.560)	(4.974)	(1.024)	(4.579)
Combustíveis e lubrificantes	(66)	(489)	(300)	(586)
Licenças e direitos de usos	(375)	(1.029)	(395)	(1.435)
Depreciação e amortização	(210)	(628)	(352)	(1.040)
Provisões diversas	-	-	-	-
Seguros diversos	(647)	(1.512)	(309)	(355)
Rateio entre SPE's	-	-	(20)	(440)
Gastos com emissão de dívidas (b)	(116)	(348)	(1.622)	(1.882)
Outras receitas gerais	(133)	29	-	-
	<u>(9.998)</u>	<u>(29.254)</u>	<u>(6.165)</u>	<u>(1.216)</u>

- (a) Uma das empresas controladas pela Companhia é detentora de Propriedades para Investimento, e durante o exercício de 2022, mediante laudo de reavaliação, obteve valoração nos seus bens, tal fato gerou ganho inerente ao valor justo nesse exercício;
- (b) A Companhia apropria ao resultado os gastos com emissão de debêntures já emitidas, conforme vencimento da dívida, além de reconhecer nessa rubrica os gastos com outras operações estruturadas.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

23. Resultado financeiro líquido

Descrição	Controladora			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita sobre aplicação financeira	-	744	497	1.649
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	620	-	1.560	1.971
Descontos obtidos	561	571	-	7
Outras receitas financeiras	11	21	1	1
Receitas financeiras	1.192	1.336	2.058	3.628
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	262	(2.877)	(3.554)	(9.153)
Juros e multas diversas	(98)	(426)	(77)	(955)
Despesas bancárias	(193)	(586)	(154)	(503)
Outras despesas financeiras	-	(683)	(131)	(979)
Despesas financeiras	(29)	(4.572)	(3.916)	(11.590)
Resultado financeiro líquido	1.163	(3.236)	(1.858)	(7.962)

Descrição	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita sobre aplicação financeira	337	1.349	552	1.788
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	-	-	2.494	5.581
Receita financeira sobre vendas	-	-	-	3
Descontos obtidos	4.864	6.755	6	23
Outras receitas financeiras	53	426	35	35
Receitas financeiras	5.254	8.530	3.087	7.430
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	32	(5.130)	(3.555)	(9.148)
Juros e multas diversas	(4.381)	(4.891)	(826)	(3.430)
Despesas bancárias	(505)	(1.600)	(540)	(1.920)
Outras despesas financeiras	(692)	(1.740)	1	(1.822)
Despesas financeiras	(5.546)	(13.361)	(4.920)	(16.320)
Resultado financeiro líquido	(292)	(4.831)	(1.833)	(8.890)

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

24. 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:

Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	8.183	30.392	7.622	50.001
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(2.782)	(10.333)	(2.591)	(17.000)
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	2.821	12.555	3.547	17.105
Efeito da tributação pelo RET (*)	-	-	-	(2)
Outras exclusões (adições), líquidas	(39)	(2.222)	(956)	(105)
Corrente e diferido	-	-	(0)	(2)
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	10.248	36.600	10.149	57.719
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(3.484)	(12.444)	(3.451)	(19.624)
Ajustes à despesa nominal:				
Efeito da tributação pelo RET (*)	(350)	(6.207)	(2.527)	(7.719)
Outras exclusões (adições), líquidas	3.484	12.444	3.451	19.624
Corrente e diferido	(350)	(6.207)	(2.527)	(7.719)
Alíquota efetiva	3,41%	16,96%	24,90%	13,37%

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

25. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

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

Hierarquia	Controladora			Consolidado			
	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	Total	
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	12.651	-	12.651	44.294	14.668	58.962
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	47	47	-	47	47
Clientes por incorporação de imóveis		30.599	-	30.599	373.663	-	373.663
Valores a receber de partes relacionadas		305.788	-	305.788	25.516	-	25.516
Propriedade para investimento		-	-	-	-	162.080	162.080
Passivos							
Fornecedores		4.329	-	4.329	96.332	-	96.332
Obrigações com terceiros		164.551	-	164.551	414.133	-	414.133
Empréstimos, financiamentos e debêntures		136.015	-	136.015	275.772	-	275.772
Obrigações com partes relacionadas		237.307	-	237.307	-	-	-

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

Hierarquia de valor justo

- Nível 1: Utiliza preços observáveis (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos, os quais a Companhia possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2: Utiliza preços observáveis em mercados ativos para instrumentos similares, preços observáveis para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais os inputs são observáveis;
- Nível 3: Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

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

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

1. As taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;
2. 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:

25.1. Risco de mercado

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

Em 30 de setembro de 2023, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

	Indexador	Risco	Consolidado 30/09/2023
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	31.368
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	48.751
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	109.891
Obrigações com terceiros	IPCA	Alta do IPCA	(21.065)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(16.445)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(160.342)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(69.418)
Exposição líquida			<u>(77.261)</u>

Análise de sensibilidade

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Trimestre findo em 30 de setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

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

	Cenário consolidado							
	Ativos financeiros	Passivos financeiros	Exposição	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável	Cenário 25%	Cenário 50%
			líquida 30/09/2023					
CDI	31.368	(176.787)	(145.419)	(152.072)	(155.398)	(158.725)	(162.051)	(165.378)
IPCA	48.751	(90.483)	(41.732)	(42.483)	(42.859)	(43.234)	(43.610)	(43.986)
INCC	109.891	-	109.891	113.534	115.355	117.177	118.998	120.820
	<u>190.010</u>	<u>(267.270)</u>	<u>(77.260)</u>	<u>(81.021)</u>	<u>(82.902)</u>	<u>(84.782)</u>	<u>(86.663)</u>	<u>(88.544)</u>

Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido

	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/2023	Taxa anual estimada para próximos 12 meses	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário
			-50%	-25%	provável	25%	50%
CDI	12,15%	9,15%	4,58%	6,86%	9,15%	11,44%	13,73%
IPCA	5,19%	3,60%	1,80%	2,70%	3,60%	4,50%	5,40%
INCC	3,22%	6,63%	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

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

25.2. 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:

1. Instituições financeiras: relacionamento somente com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito;
2. Contas a receber: normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2.14 das demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2022.

25.3. 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.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

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	31.321	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	47	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	136.874	78.723	59.311	16.083	13.948	27.500
Mútuos com acionistas	25.516	-	-	-	-	-
Outros ativos	2.778	2.778	2.778	2.778	2.778	-
Fornecedores	(96.322)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(46)	(62)	(45)	(11)	-	-
Obrigações de risco sacado	(21.065)	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de terrenos	(37.241)	(37.241)	-	-	-	-
Efeito líquido	<u>41.863</u>	<u>44.198</u>	<u>62.044</u>	<u>18.850</u>	<u>16.726</u>	<u>27.500</u>

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

26. Lucro líquido por ação

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	à	à	à	à
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	8.183	30.393	7.622	50.000
Quantidade média das ações em circulação	<u>86.885.350</u>	<u>86.885.350</u>	<u>86.885.350</u>	<u>68.768.654</u>
Resultado por ação básico e diluído	<u>0,09</u>	<u>0,35</u>	<u>0,09</u>	<u>0,73</u>

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

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

27. Informações por segmento

	30/09/2023			31/12/2022		
	Incorporação	Locação e	Consolidado	Incorporação	Locação e	Consolidado
	Imobiliária	PPI		Imobiliária	PPI	
Ativo						
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	31.368	0	31.368	42.717	1.610	44.327
Clientes	346.869	26.794	373.663	313.297	12.443	325.740
Estoques	452.988	3.118	456.106	506.932	3.253	510.185
Propriedades para Investimento	0	162.080	162.080	-	168.657	168.657
Outros Ativos	(381)	58.720	58.339	(5.815)	37.693	31.878
Total do Ativo	830.845	250.711	1.081.556	857.131	223.656	1.080.787
Passivo						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	256.727	19.045	275.772	215.740	24.248	239.988
Obrigações com Terceiros	320.674	93.459	414.133	462.823	58.032	520.855
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	90.533	1.526	92.059	58.949	749	59.698
Adiantamento de Clientes	18.806	-	18.806	19.606	-	19.606
Fornecedores	84.187	12.135	96.322	77.408	12.624	90.032
Provisões	14.944	-	14.944	12.199	-	12.199
Outros Passivos	44.974	124.546	169.520	10.407	128.003	138.410
Total do Passivo	830.845	250.711	1.081.556	857.131	223.656	1.080.787

	01/01/2023 a 30/09/2023			01/01/2022 a 30/09/2022		
	Incorporação	Locação e	Consolidado	Incorporação	Locação e	Consolidado
	Imobiliária	Venda de PPI		Imobiliária	PPI	
Receita Operacional Líquida	330.385	28.993	359.378	391.407	18.327	409.734
Custo dos Imóveis Vendidos	(237.131)	(16.383)	(253.514)	(298.217)	(8.004)	(306.221)
Lucro Bruto	93.254	12.610	105.864	93.190	10.323	103.513
Despesas com Vendas	(34.828)	(351)	(35.179)	(35.444)	(242)	(35.686)
Outras receitas (despesas) operacionais, líq	(31.810)	2.556	(29.254)	(15.346)	14.130	(1.216)
Resultado Operacional antes do Resultado	26.616	14.815	41.431	42.400	24.211	66.611
Resultado Financeiro	(4.814)	(17)	(4.831)	(9.338)	448	(8.890)
Resultado antes do IR/CSLL	21.802	14.798	36.600	33.062	24.659	57.721
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.478)	(729)	(6.207)	(7.007)	(712)	(7.719)
Resultado Líquido	16.324	14.069	30.393	26.055	23.947	50.002

	01/07/2023 a 30/09/2023			01/07/2022 a 30/09/2022		
	Incorporação	Venda de	Consolidado	Incorporação	Locação e	Consolidado
	Imobiliária	PPI		Imobiliária	PPI	
Receita Operacional Líquida	104.351	3.157	107.508	121.641	14.125	135.766
Custo dos Imóveis Vendidos	(73.433)	(2.228)	(75.661)	(98.914)	(5.633)	(104.547)
Lucro Bruto	30.918	929	31.847	22.727	8.492	31.219
Despesas com Vendas	(11.180)	(129)	(11.309)	(12.828)	(242)	(13.070)
Outras receitas (despesas) operacionais, líq	(10.259)	261	(9.998)	(5.663)	(502)	(6.165)
Resultado Operacional antes do Resultado	9.479	1.061	10.540	4.236	7.748	11.984
Resultado Financeiro	(270)	(22)	(292)	(2.337)	504	(1.833)
Resultado antes do IR/CSLL	9.209	1.039	10.248	1.899	8.252	10.151
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.755)	(310)	(2.065)	(1.985)	(542)	(2.527)
Resultado Líquido	7.454	729	8.183	(86)	7.710	7.624

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

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.

28. Empreendimentos em construção

Empreendimentos em Construção - informações mínimas	30/09/2023	30/09/2022
(l) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção		
(a) Receita de Vendas Contratadas	828.738	904.954
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>		
Receita de Vendas Apropriadas	752.466	848.090
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(72.886)	68.062
(b) Total	679.581	780.028
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	149.157	124.926
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	558.097	586.896
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de Construção Incorridos	490.383	510.647
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeir	67.714	76.249
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	88%	87%
Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	307.685	163.754
Custo Incorrido <u>Líquido</u>		
(b) Custos de construção Incorridos	80.952	58.209
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros)	80.952	58.209

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

Declaração dos diretores sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Juiz de Fora, 13 de novembro de 2023.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

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

Juiz de Fora, 13 de novembro de 2023.

Ednilson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente