

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

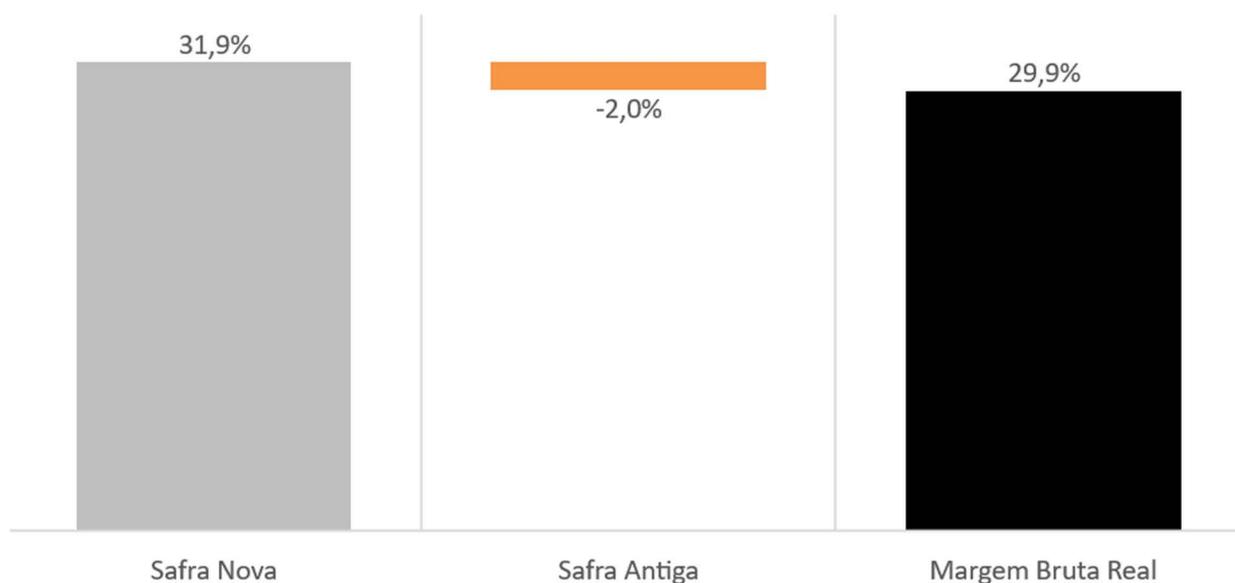
Ética, transparência, sustentabilidade, simplicidade, disciplina e **agilidade**



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.



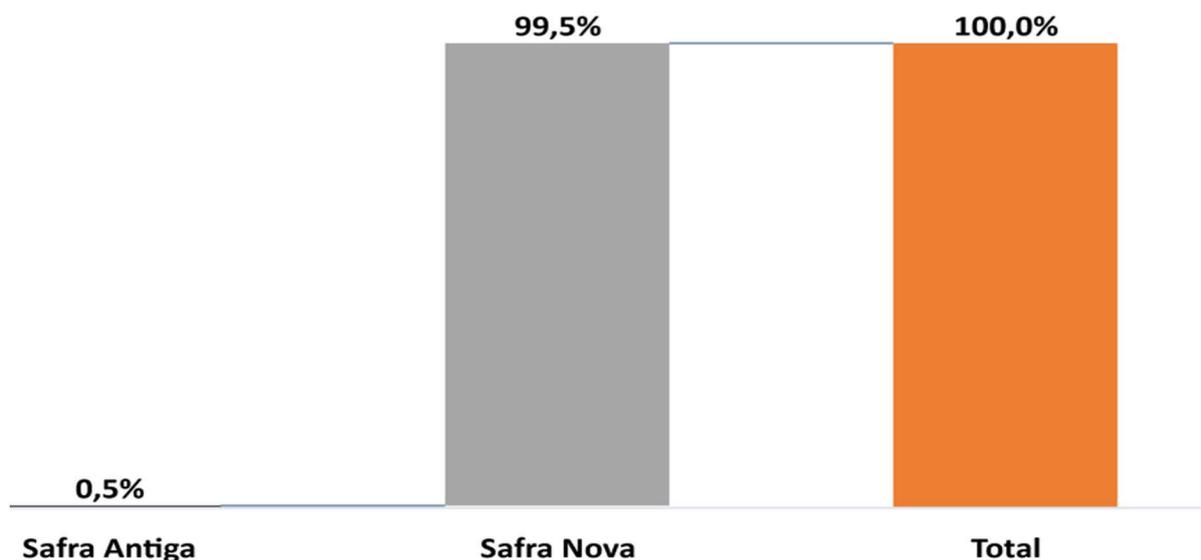
Custo do imóvel e Margem Bruta

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.



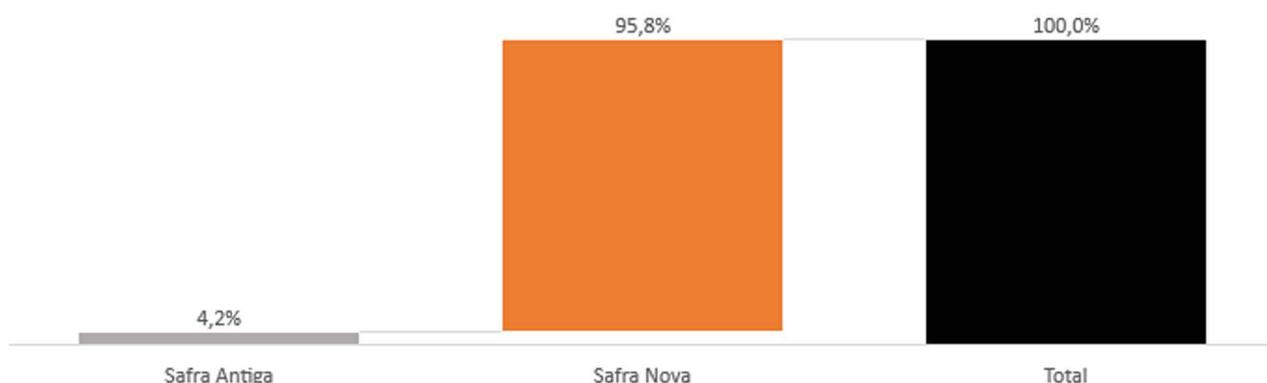
No 3T23, apresentamos 2.373 unidades em estoque, número 11% maior em relação ao 2T23, e 17% maior que 3T22. O nosso ticket médio teve uma pequena queda quando comparamos 3T23 com 2T23, redução de 2%, porém, nossa expectativa é de aumento recorrente do ticket em virtude nos produtos e projetos lançados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

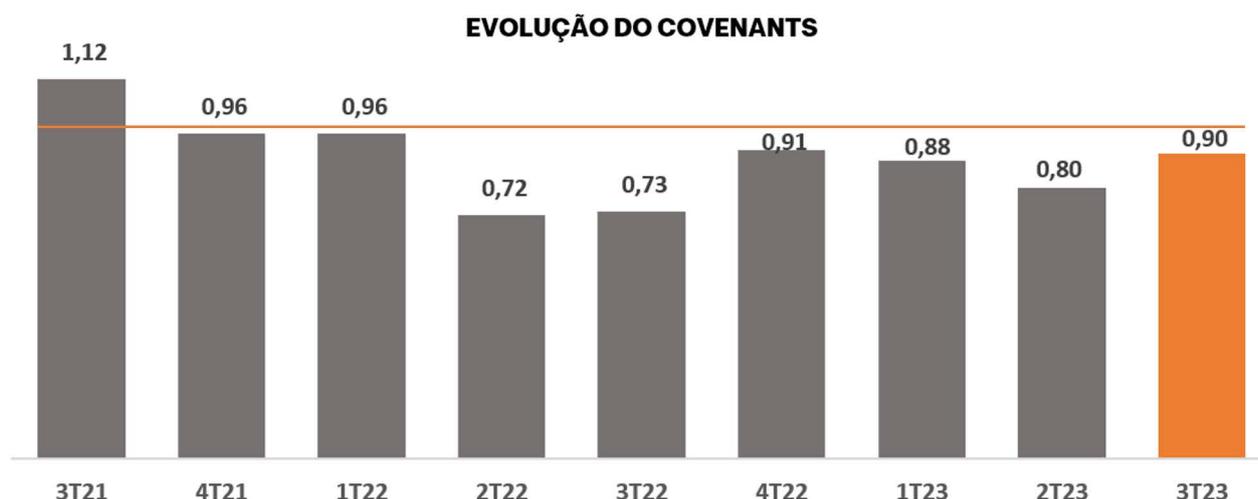
Endividamento, Dívida Líquida e Covenants

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 % ▲	

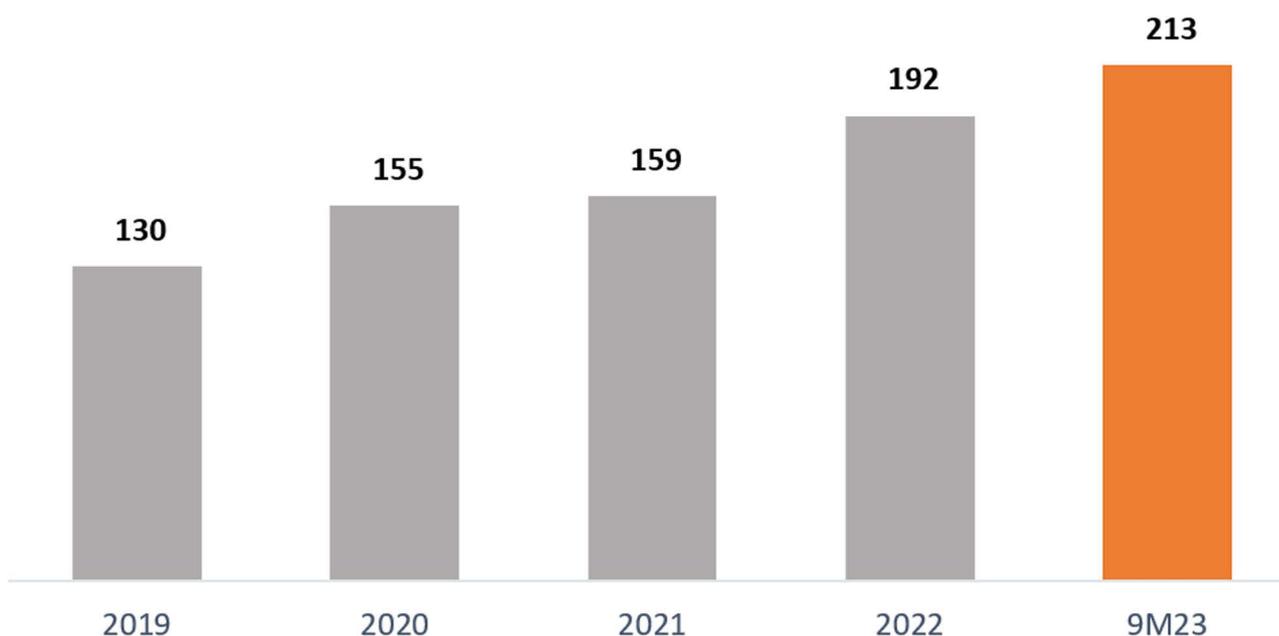
Pipeline de produtos com amplo espaço, boa localização e ótima infraestrutura, o que permite aumentar nosso ticket médio e combater o aumento da inflação, a alta dos juros e conseqüente aumento dos insumos.



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.

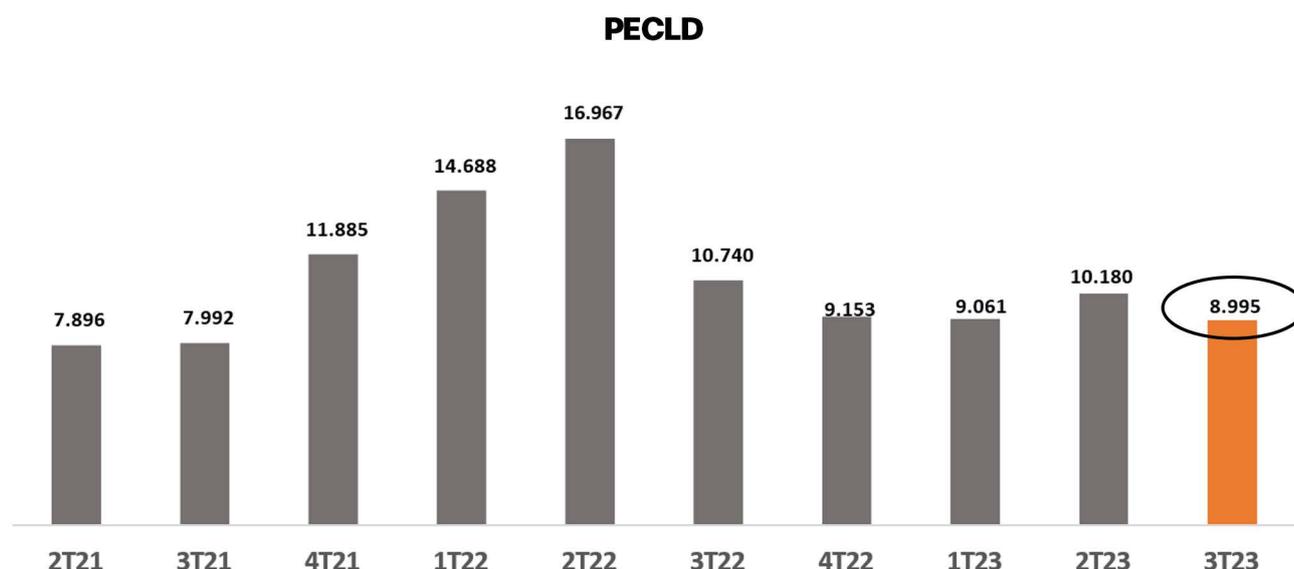
Carteira de recebíveis

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	Variação. 3T23 x 2T23	3T22	Variação 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	Varição 3T23 x 2T23	3T22	Varição 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



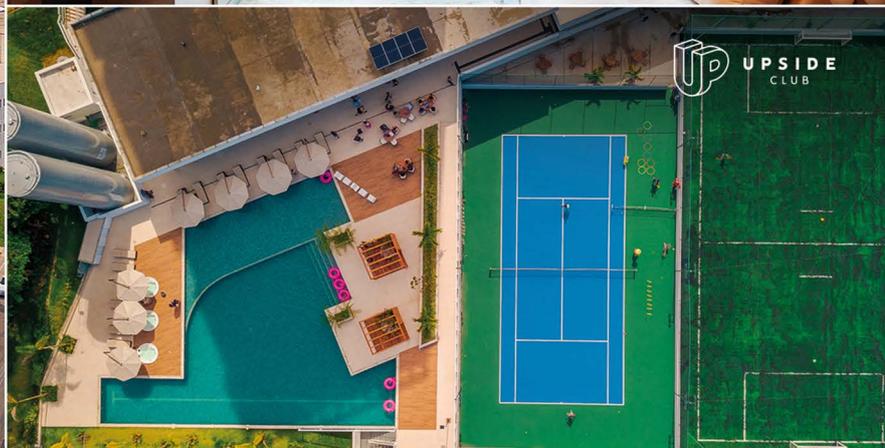
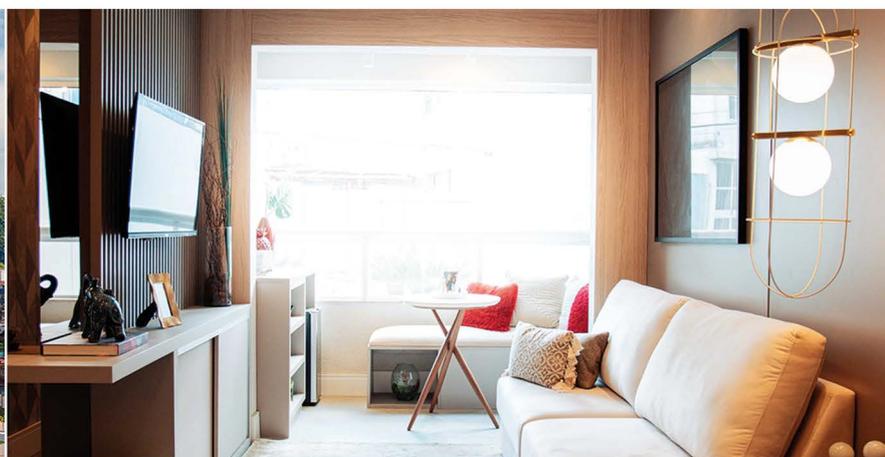
Apartamentos inteligentes



Empreendimentos de 150 a 300un.



Alvenaria estrutural autoportante



PRODUTO SEVEN

UP UPSIDE CLUB

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