

# Relatório de *resultados*

**4T23**

**INC**  
EMPREENDIMENTOS

  
FELICITA  
EMPREENDIMENTOS

Juiz de Fora, 13 de março de 2024 – A INTER Construtora e Incorporadora S.A. (atualmente denominada INC Empreendimentos Imobiliários 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 de 2023. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pela International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos.

## Destaques

**Recorde histórico de lançamento**  
**1 Bilhão de VGV Lançado**

**Recorde histórico de vendas**  
**Meio Bilhão de reais**

**Redução da dívida líquida**

**18%**

**Retomada Operacional**

**Margem Bruta acima de 32%**

**Landbank**

**R\$ 3,4 Bilhões de VGV (100% esteira nova)**

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

E-mail: [ri@meuinc.com.br](mailto:ri@meuinc.com.br)

Site: [ri.meuinc.com.br](http://ri.meuinc.com.br)

Ednilson de Oliveira Almeida

Bruno Panissoli Capute

André Luiz Martins Penido Coelho

Flavio de Almeida Vale



\*Esse material está sendo apresentado em (R\$ mil)

## Nosso DNA

### MISSÃO

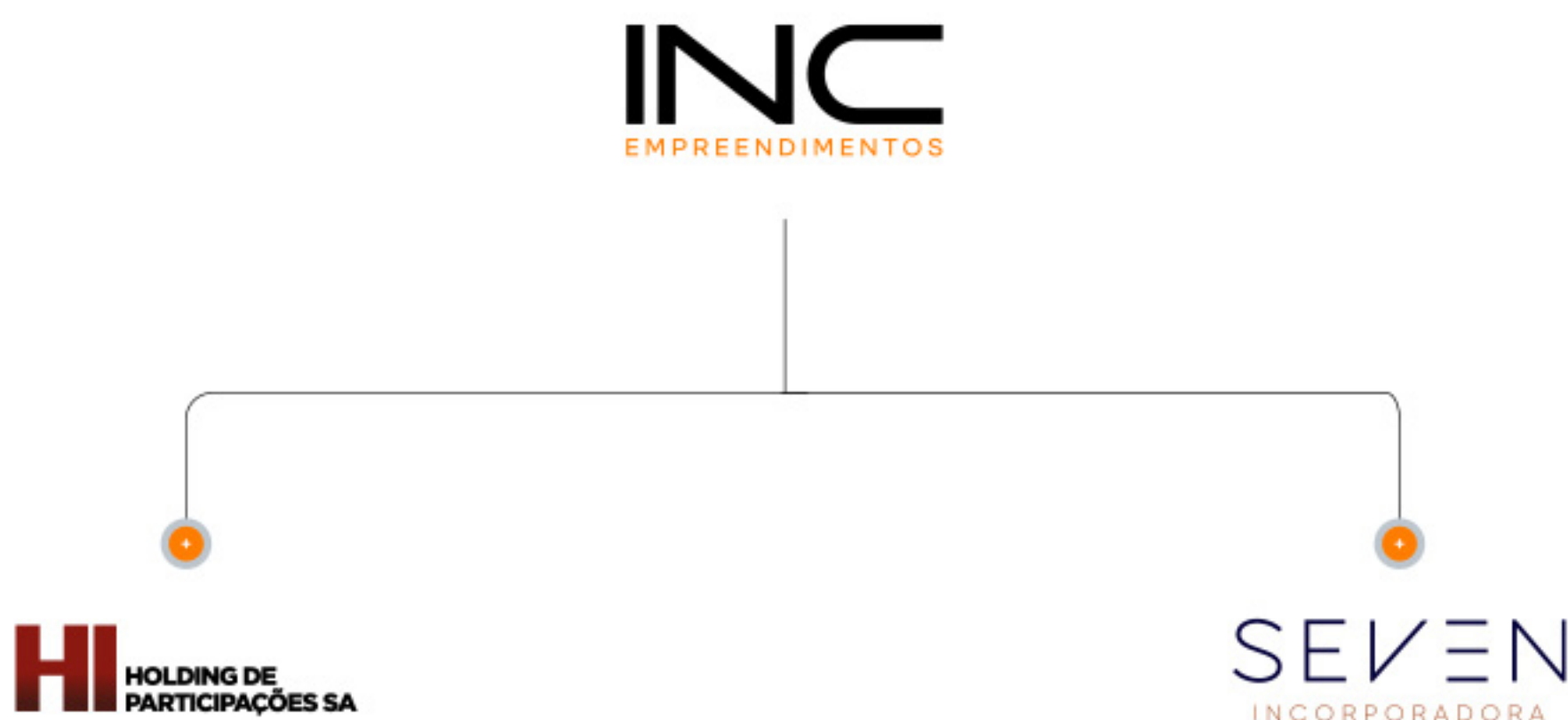
Desenvolver e construir habitação com a melhor relação **custo benefício**

### VISÃO

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

### VALORES

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

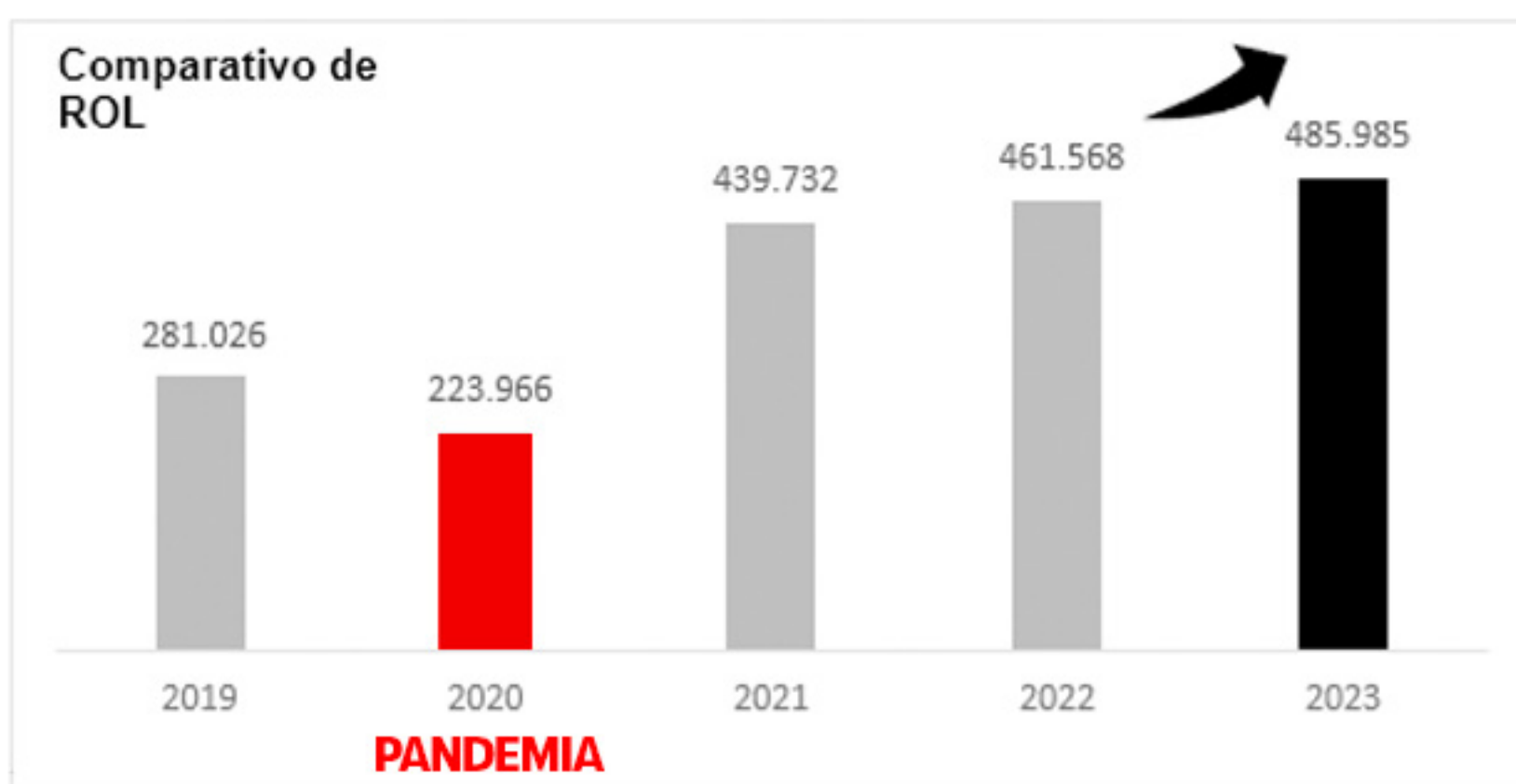


O ano de 2023 foi marcado pela evolução da marca da Inter Construtora, agora passamos a nos chamar **INC Empreendimentos**. Em março de 2023, terminamos as obras do primeiro empreendimento construído por outra marca do grupo, a Seven Incorporadora, criada para construção de empreendimentos de médio padrão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

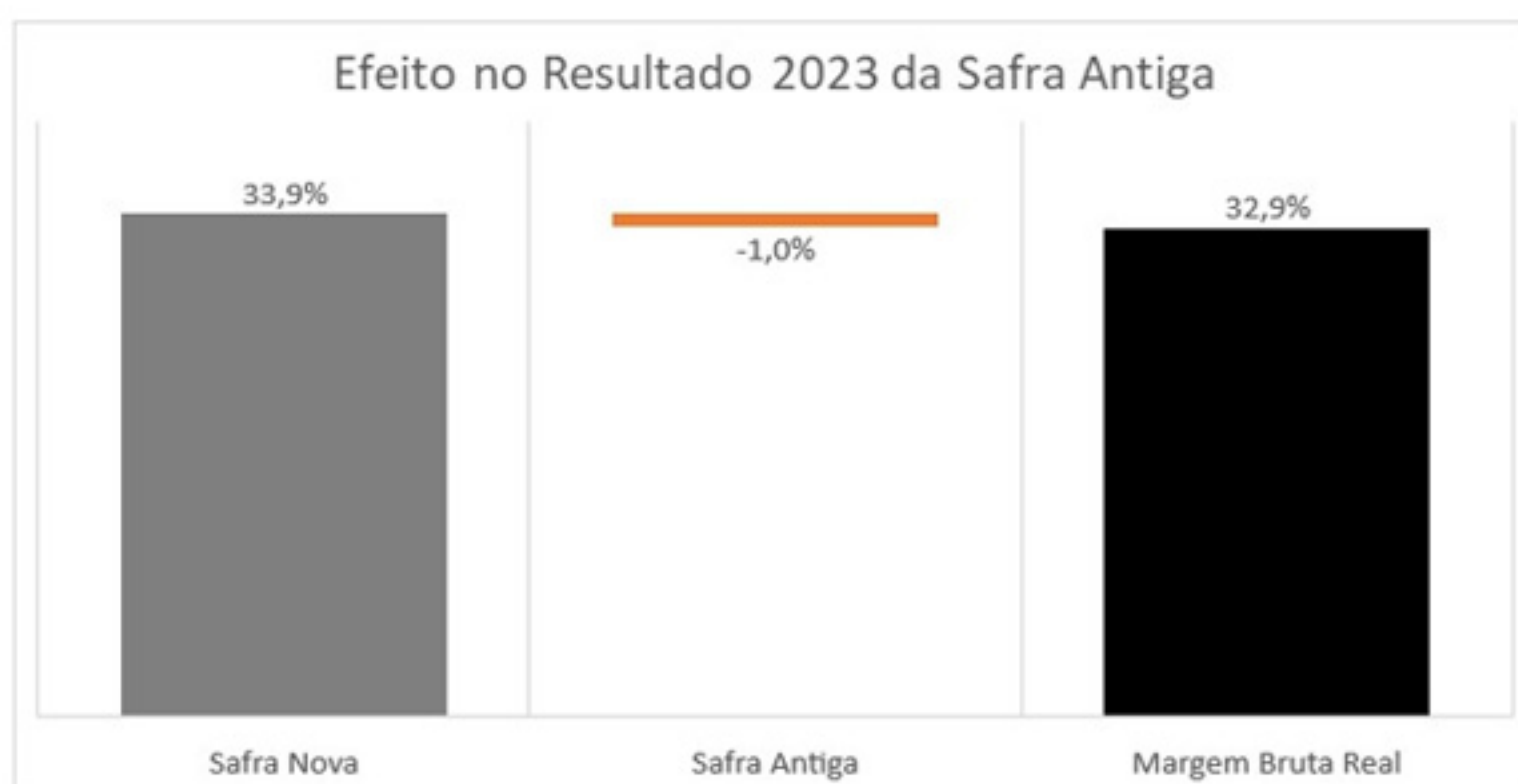
## Mensagem da Administração

No exercício de 2023 a Companhia vem se destacando pelo seu desempenho comercial, batemos recordes de venda em um único exercício, com R\$ 524 mil (quinhentos e vinte e quatro mil) de vendas, contando com uma alta performance no 4T23. Outro ponto positivo está atrelado ao nosso recorde histórico de VGV lançado, onde a Companhia superou a marca de **1 Bilhão em lançamentos**.

Nosso ROL (Receita Operacional Líquida) vem crescendo de forma recorrente, exceto 2020 (ano da pandemia) e acreditamos que 2024 será um ano de mais um recorde histórico.



Com a eminência do fim dos efeitos da safra antiga no nosso resultado, conseguimos vislumbrar a retomada de nossas margens operacionais. Acreditamos que a continuidade de nossos esforços para melhoria das margens continuará contribuindo positivamente em nossa lucratividade.



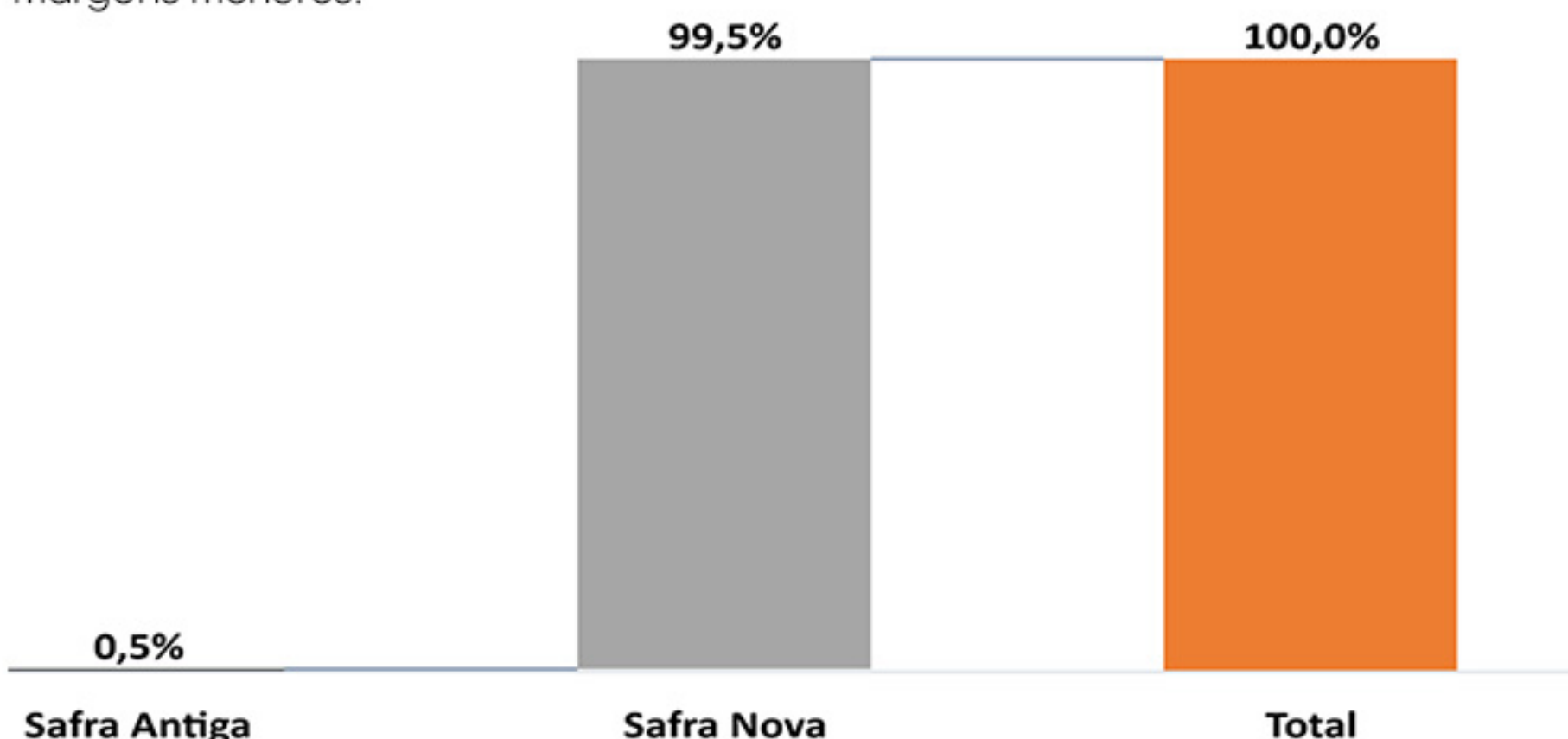
## Custo do imóvel e Margem Bruta

O impacto dos produtos antigos vem sendo mitigado com o passar do tempo, hoje a representatividade dessa margem negativa impacta menos no resultado da Companhia nesse exercício do que no decorrer de 2021 e 2022.

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 próximo a 1% na margem bruta de 2023. Nossa expectativa é de que ainda em 2024, finalizemos esses impactos negativos.

## Estoque

Demonstrando claramente que nossas projeções de boas margens estão coerentes, a Companhia está muito próxima de limpar seu estoque de produtos antigos, cujos orçamentos não tinham previsão para 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.

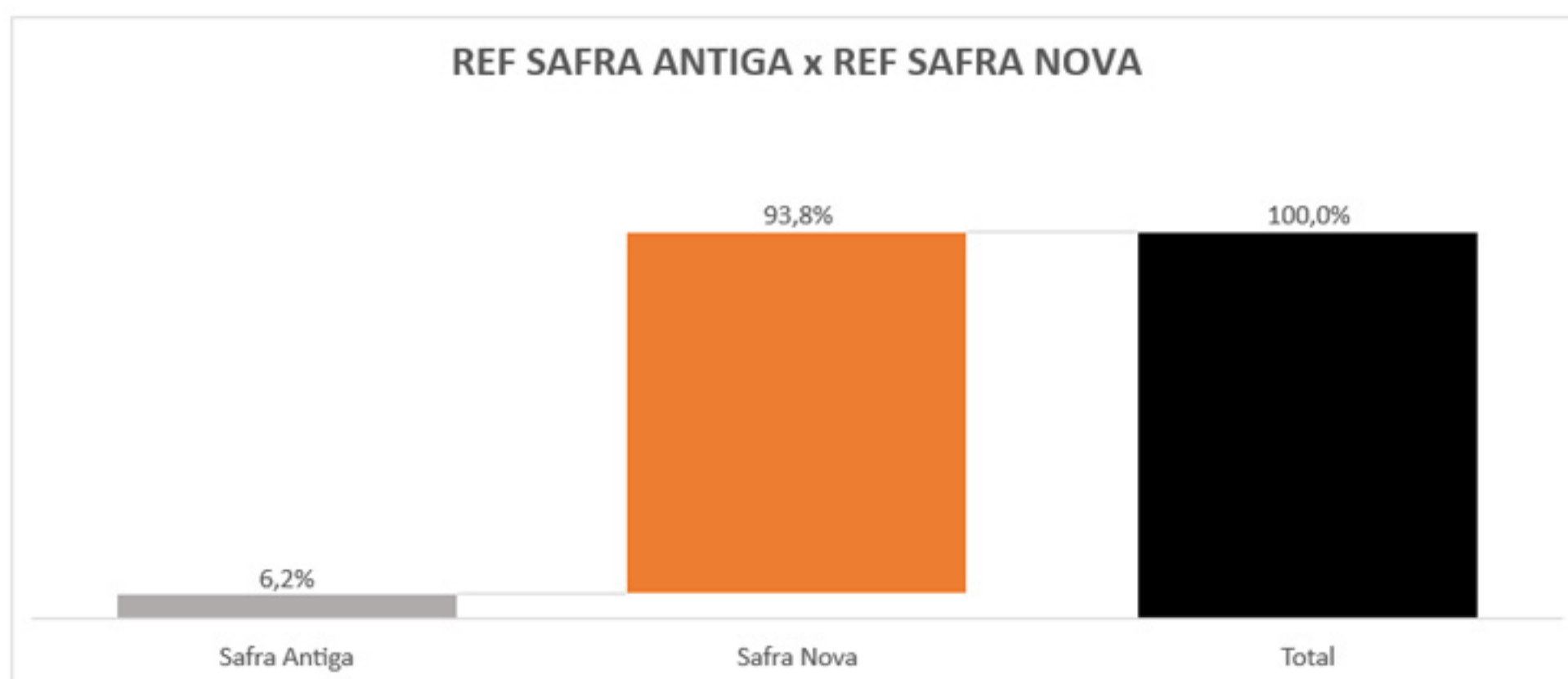


No 4T23, apresentamos 2.408 unidades em estoque, número 14% maior em relação ao 3T23, com o ticket médio 8% maior que o apresentado no mesmo período. Hoje nosso ticket médio praticado é R\$224.000, 17% superior em relação ao ano de 2022.

	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
VGv estoque	550.072	445.028	24 % ▲	296.874	85 % ▲	517.901	296.874	74 % ▲
Número de unidades	2.408	2.104	14 % ▲	1.543	56 % ▲	2.408	1.543	56 % ▲
Ticket médio	228.435	211.515	8 % ▲	192.400	19 % ▲	215.075	192.400	12 % ▲

## Receitas a Apropriar - REF

O 4T23 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 próxima de 6,2% 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.



(em R\$ mil)	4T23	3T23	Variação 4T23 x 3T23	4T22	Variação 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receitas a apropriar	198.720	191.000	4 % ▲	138.783	43 % ▲	198.720	138.783	43 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)	39,3%	38,7%	0,0 p.p. ▲	39,9%	0,5 p.p. ▼	39,3%	39,9%	0,0 p.p. ▼

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

## Lançamentos

Em 2023 a Companhia lançou 4.384 unidades, com VGV de lançamento de R\$1.001.460 mil seguindo nossa renovação de esteira para o ano de 2024. A Companhia segue confiante na estratégia de lançar produtos enquadrados com nossa perspectiva de boas margens operacionais.

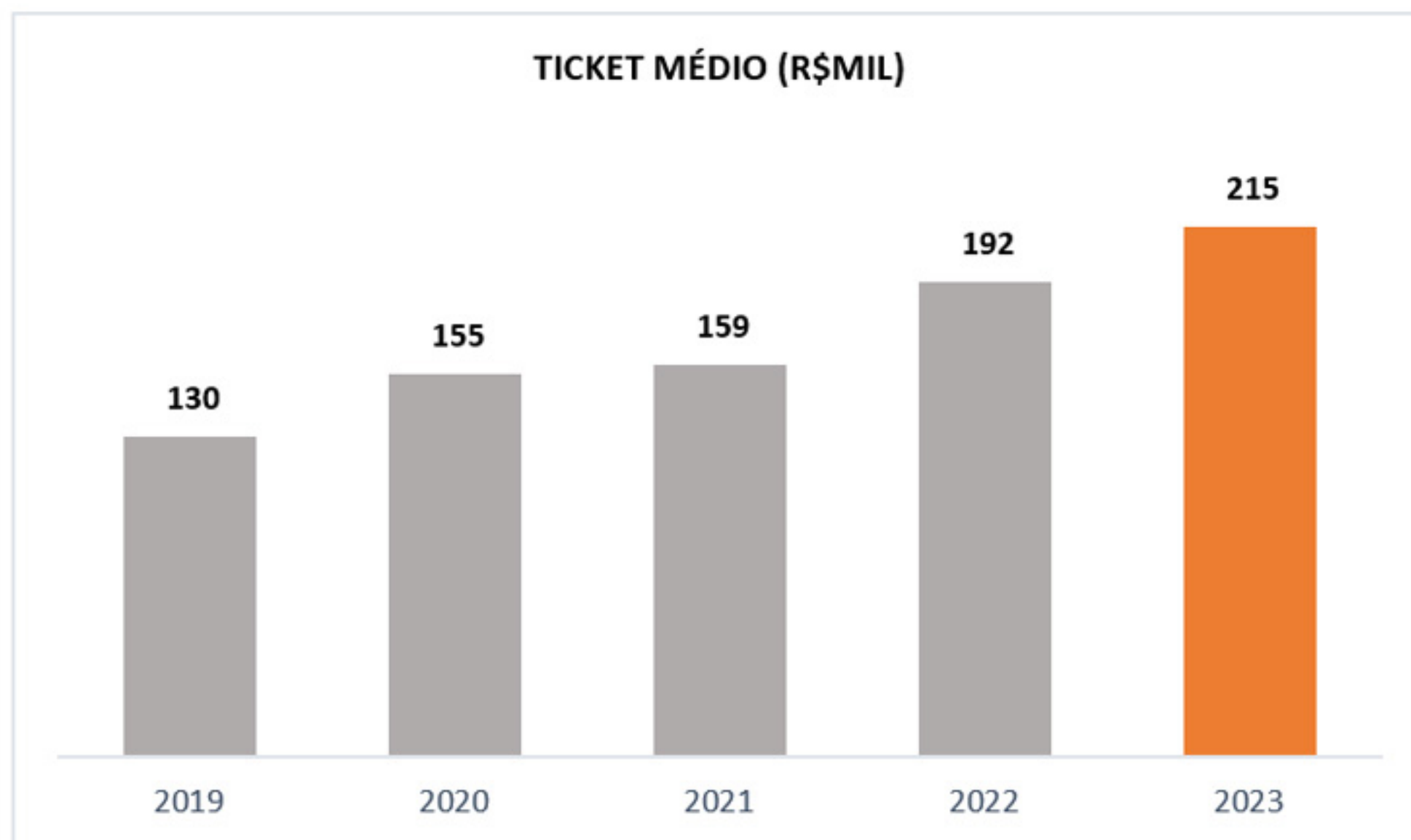
(em R\$ mil)	4T23		Variação		4T22		Variação		2023	2022	Var. 2023 x 2022
	4T23	3T23	4T23 x 3T23	4T22	4T23 x 4T22						
Número de empreendimentos	6	2	200 % ▲	1	500 % ▲	10	6	67 % ▲			
VGV Lançado	204.070	530.061	62 % ▼	49.232	315 % ▲	1.001.460	358.279	180 % ▲			
Unidades lançadas	1.089	1.757	38 % ▼	160	581 % ▲	4.384	1.601	174 % ▲			
Ticket médio (em R\$)	229.550	273.547	16 % ▼	186.921	23 % ▲	228.435	223.784	2 % ▲			

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.



## Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas

Mantivemos no 4T23 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.



A Companhia vendeu 597 unidades líquidas no 4T23, refletindo um aumento de 30% em relação ao 3T23, o ticket médio de vendas alcançou R\$224 mil, 6% superior ao 3T23 e 17% superior ao ano 2022. Com VSO de 20%, aumento de 1,9 p.p comparados com o trimestre anterior.

Em R\$ mil	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas brutas (em R\$ mil)	144.059	109.906	31 % ▲	106.021	36 % ▲	449.097	464.570	3 % ▼
Distratos	10.046	(12.397)	181 % ▼	(30.600)	133 % ▼	(17.620)	(76.928)	77 % ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	134.013	97.509	37 % ▲	75.421	78 % ▲	411.384	387.642	6 % ▲
Unidades vendidas	597	461	30 % ▲	574	4 % ▲	1.913	2.174	12 % ▼
Ticket médio (em R\$)	224.477	211.515	6 % ▲	192.400	17 % ▲	214.232	192.400	11 % ▲
Estoque	2.408	2.104	14 % ▲	1.543	56 % ▲	2.408	1.543	56 % ▲
VSO (vendas sobre oferta)*	19,9%	18,0%	1,9 p.p. ▲	24,3%	4,4 p.p. ▼	44,3%	58,5%	14,2 p.p. ▼



## Receita Operacional

No 4T23 mantivemos nosso patamar de Receita Operacional, seguindo com nosso planejamento estratégico do ano. Crescimento de 15% quando comparado ao 3T23 e também um aumento de 5% comparado ao ano de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receitas de vendas de imóveis	141.891	123.092	15 % ▲	53.163	167 % ▲	547.189	521.443	5 % ▲
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-		30	100 % ▼	-	-	-
Impostos sobre vendas	(1.295)	(2.815)	54 % ▼	(1.651)	22 % ▼	(9.487)	(10.399)	9 % ▼
Distratos	(12.264)	(12.961)	5 % ▼	(13.039)	6 % ▼	(42.865)	(53.300)	20 % ▼
Provisão para risco de crédito	-	1.185	100 % ▼	1.587	100 % ▼	158	2.733	94 % ▼
Ajuste a valor presente	(1.299)	(1.083)	20 % ▲	4.456	129 % ▼	(5.954)	(3.424)	74 % ▲
Provisão Para Distratos	(440)	90	589 % ▼	7.289	106 % ▼	(3.056)	7.041	143 % ▼
Descontos concedidos	-	-		-		-	(2.526)	100 % ▼
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>126.593</b>	<b>107.508</b>	<b>18 % ▲</b>	<b>51.835</b>	<b>144 % ▲</b>	<b>485.985</b>	<b>461.568</b>	<b>5 % ▲</b>

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado\* de 2023 foi 87% superior quando comparado ao exercício de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Lucro Líquido	15.609	8.182	91 % ▲	13.789	13 % ▲	46.001	63.790	28 % ▼
(+) Imposto de renda e Contribuição social	(3.530)	2.065	271 % ▼	772	557 % ▼	2.677	8.491	68 % ▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	17.277	293	5.797 % ▲	(6.202)	379 % ▼	22.109	2.689	722 % ▲
(+) Juros capitalizados	(9.187)	5.906	256 % ▼	3.355	374 % ▼	7.722	10.041	23 % ▼
(+) Depreciação	2.624	1.887	39 % ▲	742	254 % ▲	4.511	2.030	122 % ▲
<b>EBITDA Ajustado*</b>	<b>23.930</b>	<b>29.336</b>	<b>18 % ▼</b>	<b>(23.220)</b>	<b>203 % ▼</b>	<b>87.531</b>	<b>46.853</b>	<b>87 % ▲</b>
Receita Operacional Líquida (ROL)	126.607	107.508	18 % ▲	51.835	144 % ▲	485.985	461.568	5 % ▲
Margem EBITDA ajustada* (%)	18,9%	27,3%	8,4 p.p. ▼	-44,8%	63,7 p.p. ▲	18,0%	10,2%	7,9 p.p. ▲

\*Resultado sem o impacto dos juros capitalizados.

## Lucro Bruto Ajustado

O Lucro bruto ajustado\* de 2023 foi 42% superior ao exercício de 2022. A margem bruta ajustada\* de 2023 foi de 35,4%, 9% superior ao exercício de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Lucro (prejuízo) bruto	53.962	31.847	69 % ▲	5.475	886 % ▲	159.826	108.987	47 % ▲
Margem bruta %	42,6%	29,6%	13,0 p.p. ▲	10,6%	32,1 p.p. ▲	32,9%	23,6%	9,3 p.p. ▲
(-) custos financeiros	(6.563)	16.909	139 % ▼	4.097	260 % ▼	(19.307)	12.071	260 % ▼
Lucro bruto ajustado*	47.399	48.756	3 % ▼	9.572	395 % ▲	172.059	121.058	42 % ▲
Margem bruta ajustada %	37,4%	45,4%	7,9 p.p. ▼	18,5%	19,0 p.p. ▲	35,4%	26,2%	9,2 p.p. ▲

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

## Lucro Líquido

No 4T23, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$15.609 mil, aumento de 91% quando comparado ao 3T23.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Lucro Líquido	15.609	8.182	91 % ▲	13.789	13,2 % ▲	46.001	63.790	28 % ▼
Margem Líquida (%)	12,3%	7,6%	4,7 p.p. ▲	26,6%	14,3 p.p. ▼	9,5%	13,8%	32 % ▼

## Despesas Comerciais e G&A (SG&A)

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas Brutas	144.059	109.906	31 % ▲	106.021	36 % ▲	449.097	464.570	3 % ▼
Vendas Líquidas	134.013	97.509	37 % ▲	75.421	78 % ▲	411.384	387.642	6 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	126.607	107.508	18 % ▲	51.835	144 % ▲	485.985	461.568	5 % ▲
Despesas Comerciais	(14.232)	(11.309)	26 % ▲	(12.077)	18 % ▲	(49.411)	(47.764)	3 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.623)	(8.327)	4 % ▲	(15.774)	45 % ▼	(32.954)	(29.874)	10 % ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(22.855)	(19.636)	16 % ▲	(27.851)	18 % ▼	(82.365)	(77.637)	6 % ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	9,9%	10,3%	0,4 p.p. ▼	11,4%	1,5 p.p. ▼	11,00%	10,28%	0,7 p.p. ▲
Despesas G&A / ROL (%)	6,8%	7,7%	0,9 p.p. ▼	30,4%	23,6 p.p. ▼	6,8%	6,5%	0,3 p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	18,1%	18,3%	0,2 p.p. ▼	53,7%	35,7 p.p. ▼	16,9%	16,8%	0,1 p.p. ▲

## Unidades contratadas, repassadas e entregues

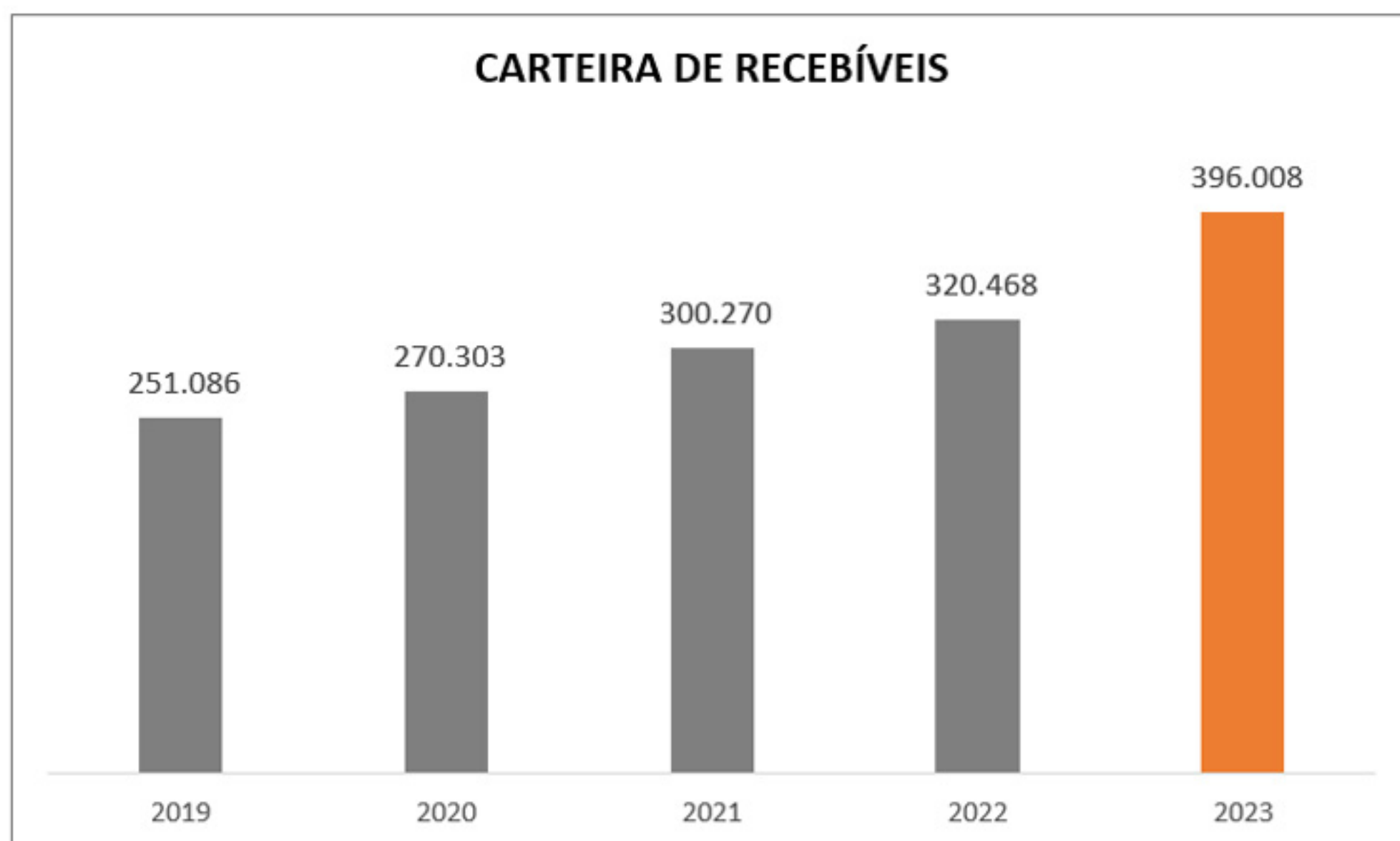
No 4T23 a Companhia contratou 1.003 novas unidades aumento de 109% comparado com o trimestre anterior.

Em R\$ mil	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Unidades contratadas	1.003	480	109 % ▲	921	9 % ▲	1.643	2.977	45 % ▼
VGV contratado	318.122	125.116	154 % ▲	179.251	77 % ▲	492.326	534.107	8 % ▼
Unidades repassadas	214	376	43 % ▼	635	66 % ▼	1.207	2.262	47 % ▼
VGV repassado	53.966	65.806	27 % ▲	99.120	46 % ▼	222.407	338.166	34 % ▼
Unidades entregues	344	960	118 % ▲	1.080	68 % ▼	1.744	2.692	35 % ▼

## Carteira de recebíveis

A alta performance histórica de vendas, atrelada à PMR ( Prazo Médio de Recebimento) de aproximadamente 60 meses faz com que a carteira de recebíveis venha aumentando de forma recorrente. Os valores a receber 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.

A Companhia provisiona possibilidade de perda para todos os agings de sua carteira, inclusive para a 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, olhando para número de unidades habitacionais, tivemos uma retração de 23% se comparado ao 3T23. Por outro lado, essa redução está em consonância com nossa premissa de lançar produtos com boa performance operacional e consequente geração de caixa e lucro.

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 4T23 é da ordem de R\$ 3,4 bilhões de reais, mantendo assim os mesmo parâmetros do trimestre anterior e uma redução de 18% comparada ao ano de 2022.

(em R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x2022
Número de empreendimentos	44	44		44		44	44	
Landbank (em R\$ mil)	3.488.028	3.472.075	0 % ▲	4.250.376	18 % ▼	3.488.028	4.250.376	18 % ▼
Unidades	17.845	18.337	3 % ▼	23.252	23 % ▼	17.845	23.252	23 % ▼
Unidades por projeto	406	417	3 % ▼	528	23 % ▼	406	528	23 % ▼
% Permuta	100,0%	100,0%		100,0%		100,0%	100,0%	
Permuta financeira	71,4%	74,0%	3 % ▼	64,3%	7,1 p.p. ▲	71,4%	64,3%	7,1 p.p. ▲
Permuta unidades	28,6%	26,0%	10 % ▲	35,7%	7,1 p.p. ▼	28,6%	35,7%	7,1 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 e 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.

# Resultados 4T23

	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
<b>VGV Lançado</b>	204.070	530.061	62 % ▼	79.810	156 % ▲	1.001.460	358.279	180 % ▲
Vendas brutas	144.059	109.906	31 % ▲	106.021	36 % ▲	449.097	464.570	3 % ▼
Vendas Líquidas	134.013	97.509	37 % ▲	75.421	78 % ▲	411.384	387.642	6 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	126.607	107.508	18 % ▲	51.835	144 % ▲	485.985	461.568	5 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(72.645)	(75.661)	4 % ▼	(46.360)	57 % ▲	(326.159)	(352.581)	7 % ▼
Custo de Construção / ROL (%)	57,4%	70,4%	13,0 p.p. ▼	89,4%	32,1 p.p. ▼	67,1%	76,4%	9,3 p.p. ▼
<b>Lucro Bruto Ajustado*</b>	<b>47.399</b>	<b>48.756</b>	<b>3 % ▼</b>	<b>9.572</b>	<b>395 % ▲</b>	<b>172.059</b>	<b>121.058</b>	<b>42 % ▲</b>
Margem Bruta ajustada (%)	37,4%	45,4%	7,9 p.p. ▼	18,5%	19,0 p.p. ▲	35,4%	26,2%	9,2 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(14.232)	(11.309)	26 % ▲	(12.077)	18 % ▲	(49.411)	(47.764)	3 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(8.623)	(8.327)	4 % ▲	(15.774)	45 % ▼	(32.954)	(29.874)	10 % ▲
Outras receitas e despesas	(1.751)	(1.671)	5 % ▲	(9.452)	81 % ▼	(6.674)	3.433	294 % ▼
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(17.277)</b>	<b>(293)</b>	<b>5.797 % ▲</b>	<b>6.202</b>	<b>379 % ▼</b>	<b>(22.109)</b>	<b>(2.689)</b>	<b>722 % ▲</b>
Imposto de renda e Contribuição social	3.530	(2.065)	271 % ▼	(772)	557 % ▼	(2.677)	(8.491)	68 % ▼
<b>Lucro Líquido</b>	<b>15.609</b>	<b>8.182</b>	<b>91 % ▲</b>	<b>13.789</b>	<b>13 % ▲</b>	<b>46.001</b>	<b>63.790</b>	<b>28 % ▼</b>
Margem Líquida (%)	12,3%	7,6%	4,7 p.p. ▲	26,6%	14,3 p.p. ▼	9,5%	13,8%	4,4 p.p. ▼
EBITDA Ajustado*	23.930	29.336	18 % ▼	(23.220)	203 % ▼	87.531	46.853	87 % ▲
Margem EBITDA ajustada (%)	18,9%	27,3%	8,4 p.p. ▼	-44,8%	63,7 p.p. ▲	18,0%	10,2%	7,9 p.p. ▲
Receitas a apropriar*	198.720	291.000	32 % ▼	138.783	43 % ▲	198.720	138.783	43 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)*	39,3%	58,7%	19,3 p.p. ▼	39,9%	0,5 p.p. ▼	39,3%	39,9%	0,5 p.p. ▼
Caixa e Equivalentes + TVM	29.305	31.368	7 % ▼	44.319	34 % ▼	29.305	44.319	34 % ▼
Dívida Bancária Bruta	291.276	275.772	6 % ▲	239.988	21 % ▲	291.276	239.988	21 % ▲
Dívida Líquida	261.970	244.404	7 % ▲	195.669	34 % ▲	261.970	195.669	34 % ▲
Dívida Líquida / PL	1,4	1,4	1 % ▼	1,5	7 % ▼	1,4	1,5	7 % ▼
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	11	8	31 % ▲	(8,4)	230 % ▼	3	4,2	28 % ▼
Patrimônio Líquido	183.112	168.780	8 % ▲	127.109	44 % ▲	183.112	127.109	44 % ▲
Landbank	3.488.028	3.472.075	0 % ▲	4.250.376	18 % ▼	3.488.028	4.250.376	18 % ▼
Landbank (unidades)	17.845	18.337	3 % ▼	23.252	23 % ▼	17.845	23.252	23 % ▼

\* Resultados sem o impacto dos juros capitalizados no custo dos imóveis vendidos

# Resultados Financeiros



Ativos (em R\$ mil)	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A
<b>Ativos circulantes</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	20.637	16.738	23 % ▲	23.174	11 % ▼
Títulos e valores mobiliários	8.668	14.630	41 % ▼	21.145	59 % ▼
Contas a receber de clientes	141.712	136.874	4 % ▲	31.673	347 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	244.524	232.753	5 % ▲	213.429	15 % ▲
Outros ativos circulantes	14.160	13.890	2 % ▲	12.528	13 % ▲
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>429.701</b>	<b>414.885</b>	<b>4 % ▲</b>	<b>301.949</b>	<b>42 % ▲</b>
Estoques (imóveis a comercializar)	238.172	223.353	7 % ▲	298.928	20 % ▼
Contas a receber de clientes	182.614	236.788	23 % ▼	106.038	72 % ▲
Valores a receber de partes relacionadas	31.973	25.516	25 % ▲	20.942	53 % ▲
Depósitos judiciais	422	422	0 % ▲	422	
Impostos Diferidos Ativos	5.818				
Outros ativos não circulantes	837	1.365	39 % ▼	1.935	57 % ▼
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>459.837</b>	<b>487.444</b>	<b>6 % ▼</b>	<b>428.266</b>	<b>7 % ▲</b>
Propriedade para investimento	96.988	162.080	40 % ▼	168.657	42 % ▼
Investimento	14	14	1 % ▲	14	
Imobilizado	13.723	16.416	16 % ▼	17.585	22 % ▼
Intangível	34	36	7 % ▼	44	24 % ▼
Direito de uso	525	681	23 % ▼	1.013	48 % ▼
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	<b>571.120</b>	<b>666.671</b>	<b>14 % ▼</b>	<b>615.578</b>	<b>7 % ▼</b>
<b>Total dos ativos</b>	<b>1.000.821</b>	<b>1.081.556</b>	<b>7 % ▼</b>	<b>917.527</b>	<b>9 % ▲</b>



Passivos e patrimônio líquido (em R\$ mil)	4T23	3T23	T/T	4T22	A/A
<b>Passivos circulantes</b>					
Fornecedores	61.849	96.322	36 % ▼	46.811	32 % ▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	152.409	139.848	9 % ▲	146.000	4 % ▲
Obrigações sociais e trabalhistas	19.740	13.914	42 % ▲	9.427	109 % ▲
Obrigações fiscais	80.260	67.515	19 % ▲	25.304	217 % ▲
Adiantamentos de clientes	40.548	18.806	116 % ▲	21.376	90 % ▲
Obrigações com terceiros	112.588	155.562	28 % ▼	107.220	5 % ▲
Provisão para Garantias	8.509	8.375	2 % ▲	4.101	107 % ▲
Outros passivos circulantes	15	737	98 % ▼	23	35 % ▼
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>475.918</b>	<b>501.079</b>	<b>5 % ▼</b>	<b>360.261</b>	<b>32 % ▲</b>
Obrigações com terceiros	188.694	258.573	27 % ▼	304.807	38 % ▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	138.867	135.924	2 % ▲	93.988	48 % ▲
Obrigações fiscais	8.536	10.631	20 % ▼	23.311	63 % ▼
Provisão para Garantias	3.851	4.383	12 % ▼	6.976	45 % ▼
Provisão para contingência	1.842	2.186	16 % ▼	1.074	71 % ▲
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>341.790</b>	<b>411.697</b>	<b>17 % ▼</b>	<b>430.156</b>	<b>21 % ▼</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	87.196	87.196	0 % ▲	87.196	
Reservas de lucros	-	3.046	100 % ▼	-	
Lucros (prejuízos) acumulados	95.916	78.538	22 % ▲	39.913	140 % ▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	183.112	168.780	8 % ▲	127.109	44 % ▲
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>183.112</b>	<b>168.780</b>	<b>8 % ▲</b>	<b>127.109</b>	<b>44 % ▲</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.000.821</b>	<b>1.081.556</b>	<b>7 % ▼</b>	<b>917.527</b>	<b>9 % ▲</b>

# Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado do Exercício	4T23	3T23	Var. 4T23 x 3T23	4T22	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita operacional líquida	126,607	107,508	18 % ▲	51,835	144 % ▲	485,985	461,568	5 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(72,645)	(75,661)	4 % ▼	46,360	57 % ▲	(326,159)	(352,581)	7 % ▼
<b>Lucro bruto</b>	<b>53,962</b>	<b>31,847</b>	<b>69 % ▲</b>	<b>5,475</b>	<b>886 % ▲</b>	<b>159,826</b>	<b>108,987</b>	<b>47 % ▲</b>
Despesas com vendas	(14,232)	(11,309)	26 % ▲	(12,077)	18 % ▲	(49,411)	(47,764)	3 % ▲
Despesas gerais e administrativas	(8,623)	(8,327)	4 % ▲	(15,774)	45 % ▼	(32,954)	(29,874)	10 % ▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(1,751)	(1,671)	5 % ▲	30,736	106 % ▼	(6,674)	43,620	115 % ▼
Receitas (despesas) Operacionais:	(24,606)	(21,307)	15 % ▲	2,885	953 % ▼	(89,039)	(34,017)	162 % ▲
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:</b>	<b>29,356</b>	<b>10,540</b>	<b>179 % ▲</b>	<b>8,360</b>	<b>251 % ▲</b>	<b>70,787</b>	<b>74,970</b>	<b>6 % ▼</b>
Receitas financeiras	(1,038)	5,254	120 % ▼	9,531	111 % ▼	7,492	16,961	56 % ▼
Despesas financeiras	(16,239)	(5,547)	193 % ▲	(3,330)	388 % ▲	(29,601)	(19,650)	51 % ▲
<b>Resultado financeiro, líquido:</b>	<b>(17,277)</b>	<b>(293)</b>	<b>5,797 % ▲</b>	<b>6,202</b>	<b>379 % ▼</b>	<b>(22,109)</b>	<b>(2,689)</b>	<b>722 % ▲</b>
<b>Lucro operacional antes dos impostos:</b>	<b>12,079</b>	<b>10,247</b>	<b>18 % ▲</b>	<b>14,561</b>	<b>17 % ▼</b>	<b>48,678</b>	<b>72,281</b>	<b>33 % ▼</b>
Corrente e diferido	3,530	(2,065)	271 % ▼	(772)	557 % ▼	(2,677)	(8,491)	68 % ▼
Imposto de renda e contribuição social	3,530	(2,065)	271 % ▼	(772)	557 % ▼	(2,677)	(8,491)	68 % ▼
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>15,609</b>	<b>8,182</b>	<b>91 % ▲</b>	<b>13,789</b>	<b>13 % ▲</b>	<b>46,001</b>	<b>63,790</b>	<b>28 % ▼</b>

# Demonstração do Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa (em R\$ mil)	4T23	3T23	Variação 4T23 x 3T23	4T22	Variação 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>								
Lucro líquido (Prejuízo) do período	(17,371)	30,393	157 % ▼	10,919	259 % ▼	46,001	60,919	24 % ▼
Depreciações e amortizações	856	1,887	55 % ▼	742	15 % ▲	4,511	2,030	122 % ▲
Constituição de PDD	8,483	(158)	5,469 % ▼	-		9,260	(2,733)	439 % ▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	(10,191)	4,696	317 % ▼	(4,478)	128 % ▲	-	3,354	100 % ▼
Provisão para contingências	(6,299)	2,874	319 % ▼	560	1,225 % ▼	768	1,045	27 % ▼
Provisão para distratos	(2,656)	2,616	202 % ▼	(7,791)	66 % ▼	2,904	(7,541)	139 % ▼
Realização de custos de captação de debêntures	(580)	232	350 % ▼	-		-	418	100 % ▼
Ajuste a valor presente de contas a receber	16,519	-		-		16,519	-	
Provisão para garantias	(28,574)	4,300	765 % ▼	8,623	431 % ▼	(4,682)	16,532	128 % ▼
Provisão juros sobre mútuos	-	-		-		-	-	
Multa e Juros sobre impostos correntes	16,539	-		-		16,539	-	
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(33,453)	38,461	187 % ▼	6,933	583 % ▼	44,772	34,075	31 % ▲
Baixa de ativos não recuperáveis	(571)	283	302 % ▼	(485)	18 % ▲	-	13,826	100 % ▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	(27,686)	(2,976)	830 % ▲	(25,238)	10 % ▲	(21,246)	(40,188)	47 % ▼
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimento	-	-		-		-	-	
IRPJ/CSLL diferidos	(5,818)	-		-		(5,818)	-	
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	-		-		-	-	
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais</b>								
Contas a receber	(96,331)	(76,019)	27 % ▲	(44,348)	117 % ▲	(217,178)	(192,125)	13 % ▲
Estoques	(136,260)	54,079	352 % ▼	(11,171)	1,120 % ▲	29,661	(33,321)	189 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	4,493	(2,452)	283 % ▼	(2,062)	318 % ▼	(535)	(3,739)	86 % ▼
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais</b>								
Fornecedores	9,677	6,290	54 % ▲	(2,956)	427 % ▼	15,039	49,014	69 % ▼
Obrigações fiscais	(25,522)	27,859	192 % ▼	5,317	580 % ▼	23,642	21,429	10 % ▲
Obrigações com pessoal	(2,893)	4,503	164 % ▼	(652)	344 % ▲	10,314	3,366	206 % ▲
Obrigações com terceiros	158,822	(106,714)	249 % ▼	68,173	133 % ▲	(110,746)	129,006	186 % ▼
Provisão para garantias	22,466	(2,666)	943 % ▼	(6,951)	423 % ▼	5,966	(16,309)	137 % ▼
Adiantamentos de clientes	17,936	(800)	2,342 % ▼	499	3,494 % ▲	19,173	(14,518)	232 % ▼
Outras passivos circulantes e não circulantes	1,757	(1,045)	268 % ▼	(1,268)	239 % ▼	(8)	(1,886)	100 % ▼
Juros pagos sobre Empréstimos Operacionais	(29,388)	(4,954)	493 % ▲	(5,014)	486 % ▲	(41,294)	(22,518)	83 % ▲
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(166,045)</b>	<b>(19,311)</b>	<b>760 % ▲</b>	<b>(3,883)</b>	<b>4,176 % ▲</b>	<b>(156,438)</b>	<b>136</b>	<b>115,128 % ▼</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de Investimentos</b>								
Resgate de aplicações financeiras	12,514	(15)	83,527 % ▼	60	20,757 % ▲	12,476	26	47,885 % ▲
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(3,312)	(4,574)	28 % ▼	-		(11,031)	-	
Recebimentos de mútuos	-	-		-		-	-	
Aquisição de imobilizados	1,258	(670)	288 % ▼	15,004	92 % ▼	(160)	(827)	81 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-		5,682	100 % ▼	-	(30,140)	100 % ▼
Baixa de imobilizados	-	-		-		-	-	
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	55,690	9,552	483 % ▲	(30,140)	285 % ▼	-	-	
Baixa de investimentos	104,796	-		(2,350)	4,559 % ▼	104,796	8,586	1,121 % ▲
Aquisição de intangível	10	-		(41)	124 % ▼	10	(41)	124 % ▼
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento</b>	<b>170,956</b>	<b>4,293</b>	<b>3,882 % ▲</b>	<b>(3,199)</b>	<b>5,444 % ▼</b>	<b>106,091</b>	<b>(22,396)</b>	<b>574 % ▼</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>								
Captação de empréstimos	(105,968)	167,102	163 % ▼	97,213	209 % ▼	215,864	170,480	27 % ▲
Pagamentos de empréstimos	88,653	(142,537)	162 % ▼	(111,692)	179 % ▼	(168,054)	(151,726)	11 % ▲
Juros pagos sobre Empréstimos e Debêntures	36,791	(22,520)	263 % ▼	-		-	-	
Distribuição de dividendos	-	-		-		-	-	
Aumento de capital social	-	-		-		-	-	
<b>Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>19,476</b>	<b>2,045</b>	<b>852 % ▲</b>	<b>(14,479)</b>	<b>235 % ▼</b>	<b>47,810</b>	<b>18,754</b>	<b>155 % ▲</b>
<b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>24,387</b>	<b>(12,973)</b>	<b>288 % ▼</b>	<b>(26,959)</b>	<b>190 % ▼</b>	<b>(2,537)</b>	<b>(3,506)</b>	<b>28 % ▼</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	(109,708)	44,294	348 % ▼	71,253	254 % ▼	23,174	26,681	13 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	(85,320)	31,321	372 % ▼	44,294	293 % ▼	20,637	23,174	11 % ▼
<b>Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>24,387</b>	<b>(12,973)</b>	<b>288 % ▼</b>	<b>(26,959)</b>	<b>190 % ▼</b>	<b>(2,537)</b>	<b>(3,506)</b>	<b>28 % ▼</b>

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



A INC Empreendimentos, sediada em Juiz de Fora, na Zona da Mata Mineira, é a 16ª colocada no Ranking INTEC 2024 das 100 maiores construtoras do país. A companhia subiu três posições este ano, já que em 2023 ocupava o 19º lugar. É a única empresa do interior de Minas Gerais entre as 20 maiores. O resultado atesta sua solidez e competências em atender com qualidade, confiança e inovação o mercado imobiliário. A INTEC Brasil é uma plataforma especializada em dados técnicos e inteligentes de obras em andamento pelo país que contabiliza critérios como área construída, idoneidade e reputação.

O diretor de Operações Rogério Pinto ressalta que a conquista da 16ª colocação em 2024 é fruto de muito trabalho e dedicação. "Estar entre as 20 maiores é o reconhecimento da nossa força, resiliência e também da capacidade de todo nosso time, que, de ponta a ponta, desenvolve e constrói um produto inovador e de qualidade. E sermos a única empresa mineira do interior, ao lado de grandes companhias da construção civil, nos deixa muito felizes por representar Juiz de Fora e também as demais cidades onde atuamos - Uberaba, Uberlândia, São José dos Campos e São José do Rio Preto", destaca ele.

### **Presença no mercado**

A INC tem presença expressiva no mercado brasileiro, empregando cerca de 700 trabalhadores diretos. Atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Casa Verde e Amarela), bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Em 2017 a INC obteve registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Logo no ano seguinte, foi listada na B3, Bolsa de Valores, e iniciou suas operações no Triângulo Mineiro (MG). Em 2019, extrapolou os limites de Minas e lançou empreendimentos em São Paulo.

## Lançamento do Reserva JK atende demanda por moradia na Zona Norte de Juiz de Fora



O lançamento do Reserva JK, em Juiz de Fora, em dezembro de 2023, veio suprir a demanda por moradia para quem ainda não tem imóvel próprio através do programa Minha Casa Minha Vida para a população do Bairro Santa Cruz, que possui cerca de 20 mil habitantes, e bairros adjacentes na Zona Norte. Ao longo de 15 anos de atuação, a incorporadora já construiu mais de 30 condomínios na cidade, totalizando mais de 10 mil famílias atendidas.

O encontro aconteceu no Moinho, na Zona Norte, com a presença de corretores e imobiliárias parceiras para apresentar ao mercado mais um condomínio que trará muita qualidade de vida, sustentabilidade, conforto e segurança para seus moradores. Representantes de nossos times Comercial, Marketing, Suprimentos, Engenharia, Crédito e Projetos também estiveram presentes.

O projeto se destaca pela proposta diferenciada, com 390 apartamentos de 2 quartos, duas torres, elevador e mais de 15 itens de lazer. A estrutura do condomínio agrega segurança, sustentabilidade e bem-estar, com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet, playground, redário, espaço zen, pet place, brinquedoteca, salão de jogos, espaço fitness, bicicletário, praça de convívio, mini market, ponto para instalação de ar-condicionado, sistema de monitoramento por câmeras, holofotes com sensores de presença, sensor de presença, elevadores, cerca elétrica, wi-fi na área de lazer, lâmpadas de LED e lixeiras para coleta seletiva.

## 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 no exercício de 2023 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.

**Vista da fachada Felicità São José**  
em São José dos Campos.

**INC**  
EMPREENHIMENTOS





**meuinc**.com.br

**INC**  
EMPREENDIMENTOS