

# Inter Construtora e Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019 e 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório da administração</b>	<b>3</b>
<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>20</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>25</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>26</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>27</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>28</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>29</b>
<b>Demonstrações do valor adicionado</b>	<b>30</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>31</b>

**Juiz de Fora, 13 de abril de 2020 – 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 em habitação popular para clientes que se enquadram nas faixas 2 e 3 do Programa 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 2019.

As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), que considera a orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas no Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).



## DESTAQUES

### Operacional

- **VGW Lançado** de **R\$ 392 MM** em 2019;
- **Vendas Líquidas** de **R\$ 268 MM** em 2019; e
- **Banco de Terrenos** de 35.004 unidades equivalente a **R\$ 4,9 bi** ao final de 2019.

### Financeiro

- **Receita Operacional Bruta (ROB)** de **R\$346,2 MM** em 2019, comparado com **R\$229,4 MM** em 2018;
- **Receita Operacional Líquida (ROL)** de **R\$ 281 MM** em 2019, registrando um aumento de **45%**, frente a 2018;
- **Lucro Bruto** de **R\$95,5 MM**, com **Margem Bruta** de **34%** em 2019;
- **Lucro Líquido** de **R\$ 46,5MM**, com **Margem Líquida** de **16,6%** em 2019;
- **EBITDA** de **R\$ 53,1 MM**, com **Margem EBITDA** de **18,9%** em 2019.

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2019 se mostrou positivo para a recuperação econômica do país e para a Companhia. O novo governo entrou com uma agenda econômica de cunho liberal com foco em reformas estruturais. O maior feito do novo governo no período foi a aprovação da reforma da previdência. Isto balizou expectativas de resultado fiscal para o médio e longo prazo, permitindo a ancoragem das expectativas de inflação e consequente queda na taxa de juros de curto e longo prazo. Demais reformas, como administrativa e tributária, permaneceram no radar do governo e do congresso.

O setor de incorporação e construção voltado a baixa renda foi impactado pela transição de governo. Dito isso, os gestores públicos a frente dos ministérios e das instituições financeiras ligadas ao setor fizeram um excelente trabalho dando continuidade e melhorando as iniciativas de acesso a casa própria pelo trabalhador brasileiro.

Diante deste pano de fundo a Companhia cresceu sua Receita Operacional Líquida (ROL) 45% no período. Este crescimento foi fruto da implementação de um plano de crescimento fundamentado na estratégia de oferecer habitação popular com alto padrão de qualidade em cidades do interior dos estados de Minas Gerais e São Paulo.

Este foi um ano de expressivos investimentos da Inter em pessoas e infraestrutura para fazer frente ao crescimento que temos a frente. R\$4,9 bilhões de potencial de vendas em nosso banco de terrenos, doze vezes o volume que lançamos em 2019, demanda um comprometimento, diligência e investimentos na preparação da Companhia para este crescimento.

Diante disso tudo os resultados operacionais e financeiros da Companhia foram positivos, com aumento em lançamentos, vendas líquidas, contratações e unidades produzidas. Mesmo diante de um momento de expansão e investimentos a Companhia manteve uma margem líquida alta para os padrões do segmento.

### Eventos Subsequentes

Em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020, em relação aos impactos causados pela pandemia COVID-19, até o presente momento, Companhia não identificou nenhuma alteração operacional, ou econômico-financeira em suas atividades e/ou outros riscos além dos riscos de mercado aos quais a Companhia já está sujeita. A Companhia criou um comitê de crise, formado pelo CEO, diretores e representantes de todas as áreas, que avalia diariamente o cenário da Covid-19. Nosso foco é a segurança dos nossos colaboradores e a continuidade da nossa operação. Adotamos medidas com base nas recomendações do Ministério da Saúde e da Organização Mundial da Saúde (OMS). A Companhia está tomando todas as medidas necessárias para superarmos esta situação e garantir a integridade de cada um, orientada pela transparência e pelas boas práticas de governança corporativa. Adicionalmente, a Companhia está trabalhando para preservar a regularidade de suas atividades e a continuidade das operações.

**INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS**

	2019	2018	A/A (%)
<b>VGV Lançado (R\$ mil)</b>	<b>392.663</b>	<b>352.995</b>	<b>▲ % 11</b>
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	<b>268.385</b>	<b>269.886</b>	<b>▼ % 1</b>
<b>Receita Operacional Líquida (ROL) (R\$ mil)</b>	<b>281.026</b>	<b>194.003</b>	<b>▲ % 45</b>
<b>Custo dos imóveis vendidos (R\$ mil)</b>	<b>(185.444)</b>	<b>(124.679)</b>	<b>▲ % 49</b>
<b>Custo de Construção / ROL (%)</b>	<b>66,0%</b>	<b>64,3%</b>	
<b>Custo de Construção / Vendas Líquidas (%)</b>	<b>69,1%</b>	<b>46,2%</b>	
<b>Lucro Bruto (R\$ mil)</b>	<b>95.582</b>	<b>69.324</b>	<b>▲ % 38</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>34,0%</b>	<b>35,7%</b>	
<b>Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)</b>	<b>1.365</b>	<b>3</b>	
<b>Resultado Financeiro Líquido / ROL (%)</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,0%</b>	
<b>Resultado Financeiro Líquido / Vendas Líquidas (%)</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,0%</b>	
<b>Resultado Financeiro Líquido / VGV Lançado (%)</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,0%</b>	
<b>Despesas Comerciais (R\$ mil)</b>	<b>(19.486)</b>	<b>(9.169)</b>	<b>▲ % 113</b>
<b>Despesas Comerciais / ROL (%)</b>	<b>6,9%</b>	<b>4,7%</b>	
<b>Despesas Comerciais / Vendas Líquidas (%)</b>	<b>7,3%</b>	<b>3,4%</b>	
<b>Despesas Comerciais / VGV Lançado (%)</b>	<b>5,0%</b>	<b>2,6%</b>	
<b>Despesas Gerais e Administrativas (G&amp;A) (R\$ mil)</b>	<b>(23.288)</b>	<b>(6.662)</b>	<b>▲ % 250</b>
<b>Despesas G&amp;A / ROL (%)</b>	<b>8,3%</b>	<b>3,4%</b>	
<b>Despesas G&amp;A / Vendas Líquidas (%)</b>	<b>8,7%</b>	<b>2,5%</b>	
<b>Despesas G&amp;A / VGV Lançado (%)</b>	<b>5,9%</b>	<b>1,9%</b>	
<b>Lucro Líquido (R\$ mil)</b>	<b>46.567</b>	<b>47.304</b>	<b>▼ % 2</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>16,6%</b>	<b>24,4%</b>	
<b>EBITDA (R\$ mil)</b>	<b>53.195</b>	<b>53.150</b>	<b>▲ % 0,1</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>18,9%</b>	<b>27,4%</b>	
<b>Caixa e Equivalentes + TVM (R\$ mil)</b>	<b>86.016</b>	<b>89.168</b>	<b>▼ % 4</b>
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	<b>192.827</b>	<b>101.112</b>	<b>▲ % 91</b>
<b>Dívida Líquida (R\$ mil)</b>	<b>106.811</b>	<b>11.944</b>	<b>▲ % 794</b>
<b>Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)</b>	<b>51.783</b>	<b>24.502</b>	<b>▲ % 111</b>

	2019	2018	A/A (%)
VGV Lançado (unid.)	2920	2290	▲ % 28
Vendas Brutas (unid.)	2509	2144	▲ % 17
Distratos (unid.)	448	146	▲ % 207
Vendas Líquidas (unid.)	2061	1998	▲ % 3
Unidades Contratadas (unid.)	2328	1930	▲ % 21
Unidades Repassadas	1794	1658	▲ % 8
Produzidas (unid.)	1874	1431	▲ % 31
Concluídas (unid.)	1504	936	▲ % 61

	2019	2018	A/A (%)
VGV Lançado (R\$ mil)	392.663	352.995	▲ % 11
Vendas Brutas (R\$ mil)	326.272	288.470	▲ % 13
Distratos (R\$ mil)	57.887	18.584	▲ % 211
Vendas Líquidas (R\$ mil)	268.385	269.886	▼ % 1

Em **2019** a Companhia **lançou 12 novos empreendimentos**, totalizando **2.920 unidades**, equivalente a um **VGV Lançado** de **R\$ 392,6 MM**, crescimento de **11%** em relação a 2018.

Lançamentos	2019	2018	A/A (%)
<b>Número de empreendimentos</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>▲ % 300</b>
<b>VGV Lançado (R\$ mi)</b>	<b>392.663</b>	<b>352.995</b>	<b>▲ % 11</b>
<b>Número de unidades lançadas</b>	<b>2.920</b>	<b>2.290</b>	<b>▲ % 28</b>

As **vendas brutas** em **2019** totalizaram **2.509 unidades**, das quais **2.061** se converteram em vendas líquidas. A **VSO BRUTA** foi de **62%** em 2019, uma redução de 6 p.p. se comparado à 2018.

Vendas Brutas	2019	2018	A/A (%)
<b>VGV (R\$ mil)</b>	<b>326.272</b>	<b>288.470</b>	<b>▲ % 13</b>
<b>Número de unidades</b>	<b>2.509</b>	<b>2.144</b>	<b>▲ % 17</b>
<b>Preço médio por unidade (R\$ mil)</b>	<b>130,0</b>	<b>134,5</b>	<b>▼ % 3</b>
<b>VSO Bruta</b>	<b>62%</b>	<b>66%</b>	<b>▼ % 6</b>

As **vendas líquidas** totalizaram no período, em **R\$ 268,3 MM** uma redução de **1%** em relação ao ano anterior.

	2019	2018	A/A (%)
<b>Vendas líquidas (R\$ mil)</b>	<b>268.385</b>	<b>269.886</b>	<b>▼ % 1</b>

A Companhia fechou **4T19** com **1.978 unidades** em fase de construção. Este montante compõe um **valor estimado de vendas em potencial de R\$ 274 MM**.

Empreendimento	4T19	4T19
	Estoque em Construção (unid.)	Estimativa valor vendas (R\$ MM)
UNIQUE BORBOLETA	1	0
PARK MARILANDIA	2	0
PARK QUINET	79	12
PARK UBERABA	238	31
RESERVA DAS ACACIAS	33	4
PARK CALIFORNIA	2	0
PARK PALMEIRAS	22	3
PARK SAO JOSE	125	14
PARK REALEZA	89	11
RESERVA SAO GERALDO	9	1
UNIQUE GRAMA	248	29
PARK SAPUCAIA	29	4
PARK SAO JOAO	37	4
PARK TEIXEIRAS	18	2
UNIQUE UBERABA I	65	8
UNIQUE UBERABA II	23	3
UNIQUE RIO PRETO	75	12
MILLENNIUM RESIDENCE	883	133
<b>Total</b>	<b>1.978</b>	<b>274</b>

A Companhia tem **Receitas a Apropriar** de unidades já vendidas de empreendimentos em construção e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação as unidades vendidas, não estão refletidas nas demonstrações financeiras. no valor de **R\$ 138 MM**. O resultado bruto a apropriar em resultados futuros reduziu 21% se comparado a 2018 e está atrelado a evolução das obras em andamento.

Resultado a apropriar	2019	2018	A/A (%)
Receitas a apropriar	138.272	174.852	▼ % 21
Custos a incorrer	(67.858)	(97.051)	▼ % 30
Resultado a apropriar	70.414	77.801	▼ % 9

A **Receita de Exercício Futuro (REF)** da Companhia é composta pela receita a apropriar das unidades já vendidas e a receita potencial das unidades ainda não vendidas e está estimada em **R\$412 MM**.

## INDICADORES FINANCEIROS

A **Receita Operacional Líquida (ROL)** no acumulado de 2019 totalizou **R\$ 281 MM**, registrando um aumento de **45%** frente a 2018. Conforme já comentado, esse desempenho deve-se principalmente a: (i) aumento no número de lançamentos realizados que avançou **300%** na comparação ano a ano; (ii) antecipação do cronograma de execução das demais obras.

	2019	2018	A/A (%)
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	281.026	194.003	▲ % 45

**Lucro Bruto** em 2019 ficou em **R\$ 95,5 MM** com **Margem Bruta** de **34%** registrando um aumento de **38%**, frente a 2018. A redução da margem bruta deve-se aos lançamentos realizados em 2019, que possuem elevados índices de permutas, tanto financeiras quanto físicas e possuem uma margem menor.

	2019	2018	A/A (%)
Lucro Bruto	95.582	69.324	▲ % 38

**Despesas Comerciais** estiveram em **6,9%** sobre a Receita Operacional Líquida (ROL) em 2019, devido a expansão para novas regiões (Zona da Mata e interior de São Paulo) e ao maior número de lançamentos e vendas no período.

	2019	2018	A/A (%)
Despesas comerciais (R\$ mil)	19.486	9.169	▲ % 113

**Despesas Gerais e Administrativas (G&A)** somaram **R\$ 23,2 MM** em 2019, e sobre a Receita Operacional Líquida (ROL) atingiram **8,3%**. Esta métrica permanece acima de nossa meta, dado aos investimentos feitos em controles, recursos humanos e infraestrutura para suportar o crescimento do negócio.

	2019	2018	A/A (%)
<b>Despesas Administrativas e Gerais (R\$ mil)</b>	<b>23.288</b>	<b>6.662</b>	<b>▲ % 250</b>

O **Lucro Líquido (LL)** em 2019 foi de **R\$ 46,5 MM**, registrando uma redução de **2%** frente a 2018, consequentemente apresentou uma margem líquida de **16,6%** em 2019, frente a **24,4%** em 2018. Esta redução da margem líquida se deve aos maiores investimentos em despesas comerciais e gerais e administrativas.

	2019	2018	A/A (%)
<b>Lucro Líquido (R\$ mil)</b>	<b>46.567</b>	<b>47.304</b>	<b>▼ % 2</b>

**EBITDA** de 2019 foi de **R\$ 53,1 MM** e uma Margem EBITDA de **18,9%** sobre a Receita Operacional Líquida (ROL). A variação do **EBITDA** está em linha com a variação do **Lucro Líquido**.

	2019	2018	A/A (%)
<b>EBITDA (R\$ mil)</b>	<b>53.195</b>	<b>53.150</b>	<b>▲ % 0,1</b>

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** em 2019 foi de **R\$ 51,7 MM**, registrando um aumento de **111%** frente a 2018. O aumento é decorrente da retenção e capitalização de lucros correntes na Companhia.

	2019	2018	A/A (%)
<b>Patrimônio líquido (R\$ mil)</b>	<b>51.783</b>	<b>24.502</b>	<b>▲ % 111</b>

A **DÍVIDA LÍQUIDA** da Companhia cresceu **374%** como consequência de: (i) acréscimo de **R\$ 85,3 MM** no saldo de dívidas brutas; (ii) consumo de caixa pelas atividades operacionais no valor de **R\$ 58 MM**, principalmente explicado pelo acréscimo de estoques no período e investimentos realizados no período. A evolução da dívida líquida está em linha com a estratégia de crescimento da Companhia.

Dívida Líquida	2019	2018	A/A (%)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	192.827	101.112	▲ % 91
Caixa, equivalentes e aplicações financeiras	(86.016)	(89.168)	▼ % 4
Dívida Líquida	106.811	11.944	▲ % 794

**LANDBANK:** A Companhia adquiriu **19.622 unidades** em 2019 e lançou **2.920 unidades** e fechou com o *Landbank* de **35.004 unidades**, equivalente a **VGV potencial** de **R\$ 4,9 bi**, um aumento de **128%** frente a 2018.



## PERFIL CORPORATIVO

Entendemos que foco, diligência e qualidade são fatores críticos de sucesso em nosso negócio. Por este motivo os nossos empreendimentos seguem um mesmo padrão arquitetônico e de qualidade, 100% de nossos empreendimentos em desenvolvimento apresentam atributos que contribuem com maior qualidade de vida para os moradores como por exemplo: instalação de piso laminado nas unidades, entrega de área de lazer

equipada, *wifi* nas áreas comuns, bicicletário e bicicletas compartilhadas, câmeras de segurança, cerca elétrica e cancela automática.

Além disso, visando minimizar o impacto ambiental, todos os nossos empreendimentos em desenvolvimento apresentam medidor de água em todas as unidades, coleta seletiva de lixo, captação e reutilização de água, energia solar e lâmpadas de *led* nas áreas comuns. Além de tornar o empreendimento mais sustentável, estas iniciativas reduzem o valor do condomínio, que se torna um benefício direto para os moradores. Como principal diferencial a agilidade na tomada de decisões e execução.

Desde a prospecção e aquisição de terrenos, lançamento, contratação, vendas à construção, velocidade é nossa marca registrada. Nosso trabalho é pautado pela qualidade e satisfação do cliente com foco no controle de custos e ganhos de eficiência. Nosso processo construtivo é altamente industrializado, o que impacta nossa performance e resultado. Isto nos permite obter ganhos de escala e eficiência em nossas operações, bem como em nosso crescimento e expansão.

## APARTAMENTOS INTELIGENTES

-  Hidrômetro individualizado
-  Preparação para ar-condicionado
-  Lixeiras plásticas para coleta seletiva
-  Uso da energia solar para áreas comuns
-  Sistema de captação e reutilização de água
-  Lâmpada de LED para todos os cômodos e áreas de circulação
-  Câmeras de segurança
-  Tomada USB na sala dos apartamentos
-  Cancela automática
-  Medidor individualizado de gás
-  Bicicletário e bicicletas compartilhadas



Empresa  
Certificada ISO  
9001



Empresa Certificada  
PBQP-H Nível A



Selo Caixa Azul  
Em implantação



Eleita uma das 100 melhores  
construtoras do Brasil

Ativo	Nota	Consolidado	
		2019	2018
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	64.550	30.363
Títulos e valores mobiliários	4	17.261	54.805
Contas a receber de clientes	5	47.811	27.266
Estoques (imóveis a comercializar)	6	202.387	68.008
Outros ativos circulantes		4.631	2.653
		<u>336.640</u>	<u>183.095</u>
<b>Não circulante</b>			
Realizável a longo prazo:			
Estoques (imóveis a comercializar)	6	253.278	143.418
Contas a receber de clientes	5	52.895	12.314
Títulos e valores mobiliários	4	4.205	4.000
Valores a receber de partes relacionadas	7	286	252
Depósitos judiciais		404	-
		<u>311.068</u>	<u>159.984</u>
Investimento	8	14	19
Imobilizado	9	26.198	21.057
Intangível		39	43
Direito de uso		1.453	-
		<u>27.704</u>	<u>21.119</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>675.412</u></u>	<u><u>364.198</u></u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

**BALANÇO PATRIMONIAL | PASSIVO | IFRS | CONSOLIDADO**

Passivo	Nota	Consolidado	
		2019	2018
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		21.230	31.771
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	81.947	11.168
Obrigações sociais e trabalhistas	12	2.590	1.663
Obrigações fiscais	13	11.639	4.116
Dividendos Obrigatórios a Pagar	16	-	12.663
Adiantamentos de clientes	14	11.221	19.014
Obrigações com terceiros	10	21.779	17.280
Provisão para Garantias	15 b.	3.701	3.192
Outros passivos circulantes		565	1.412
		<u>154.672</u>	<u>102.279</u>
<b>Não circulante</b>			
Obrigações com terceiros	10	331.479	134.023
Adiantamentos de clientes	14	22.180	10.782
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	110.880	89.944
Provisão para Garantias	15 b.	1.685	1.705
Provisão para contingência	15 a.	2.733	963
Provisão para perda em Investimentos	8	-	-
Obrigações com partes relacionadas	7	-	-
		<u>468.957</u>	<u>237.417</u>
<b>Total do passivo</b>		<b><u>623.629</u></b>	<b><u>339.696</u></b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
	16		
Capital social		50.973	20.389
Reservas de lucros		4.803	4.803
Lucros (prejuízos) acumulados		(4.027)	(692)
		<u>51.749</u>	<u>24.500</u>
Participação dos não controladores		34	2
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>51.783</u></b>	<b><u>24.502</u></b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>675.412</u></b>	<b><u>364.198</u></b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO | IFRS |  
CONSOLIDADO**

	Nota	Consolidado	
		2019	2018
Receita operacional líquida	17	281.026	194.003
Custo dos imóveis vendidos	18	(185.444)	(124.679)
Lucro bruto		<u>95.582</u>	<u>69.324</u>
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas com vendas	18	(19.486)	(9.169)
Despesas gerais e administrativas	18	(23.288)	(6.662)
Resultado com equivalência patrimonial	8	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(2.132)	(997)
		<u>(44.906)</u>	<u>(16.828)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:		50.676	52.496
Resultado financeiro, líquido:	19		
Receitas financeiras		14.750	12.325
Despesas financeiras		(13.385)	(12.322)
		<u>1.365</u>	<u>3</u>
Lucro operacional antes dos impostos:		52.041	52.499
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente e diferido	20	(5.474)	(5.195)
		<u>(5.474)</u>	<u>(5.195)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>46.567</u>	<u>47.304</u>
Lucro líquido por ação - Em reais	22	<u>1,15</u>	<u>2,58</u>
Lucro líquido atribuível a:			
Acionistas da Companhia		46.535	47.302
Acionistas não controladores		32	2

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA | IFRS | CONSOLIDADO**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>		
Lucro líquido do exercício	46.567	47.304
Ajustes de:		
Depreciações e amortizações	2.519	654
Provisão para risco de crédito	1.034	477
Provisão para contingências	1.770	(1.202)
Ajuste a valor presente de contas a receber	1.785	108
Provisão para garantias	489	2.353
Provisão juros sobre mútuos	(12)	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	13.954	1.903
	<u>68.106</u>	<u>51.597</u>
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(63.933)	(27.817)
Estoques	(233.656)	(203.883)
Outros ativos circulantes e não circulantes	(2.381)	(1.182)
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(13.482)	30.061
Obrigações com terceiros	194.255	3.356
Obrigações fiscais	7.523	524
Obrigações com pessoal	927	138.389
Outras passivos circulantes e não circulantes	2.758	28.489
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(18.137)	(126)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u>(58.020)</u>	<u>19.408</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de Investimentos</b>		
Resgate de aplicações financeiras	37.339	-
Adição em aplicações financeiras	-	(58.805)
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(34)	-
Recebimentos de mútuos	-	1.094
Aquisição de imobilizados	(2.118)	(4.777)
Baixa de imobilizados	3.650	1.234
Baixa de investimentos	5	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<u>38.842</u>	<u>(61.254)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos	162.135	125.919
Pagamentos de empréstimos	(76.821)	(65.046)
Distribuição de dividendos	(31.949)	(19.038)
Aumento de capital social	-	390
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>53.365</u>	<u>42.225</u>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>34.187</u>	<u>379</u>
<b>Demonstração do aumento no caixa e equivalentes de caixa:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	30.363	29.984
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	64.550	30.363
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>34.187</u>	<u>379</u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

## **RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

### **Contatos RI:**

Sede Administrativa: Rua Ataliba de Barros, 182 | 1504 | Bairro São Mateus

Juiz de Fora - MG | Cep 36025-275

Telefone: +(55 32) 3237-1540

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

Site: <http://www.interconstrutora.com.br/ri>

### **Cid Maciel Monteiro de Oliveira**

Diretor Financeiro (CFO) e Diretor de Relações com Investidores

*E-mail:* [cid@interconstrutora.com.br](mailto:cid@interconstrutora.com.br)

### **Adilson de Campos Júnior**

Diretor Adjunto de Controladoria e Relações com investidores

*E-mail:* [adilson.campos@interconstrutora.com.br](mailto:adilson.campos@interconstrutora.com.br)

## **RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes - não prestaram durante o ano de 2018, serviços que não os 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.

## **CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

Conforme art. 45 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do BOVESPA MAIS, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções, e do Contrato de Participação no BOVESPA MAIS.

## **OBSERVAÇÕES**

As informações financeiras têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

As informações financeiras são apresentadas em mil Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário. 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 INTER são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios. Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio. O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e VGV de lançamento, vendas contratadas, valores do programa do

MCMV, 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.

## DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019.

## 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 MCM, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.

**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.

**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.

**VG** – Venda Geral de Vendas.

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

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

KPMG Auditores Independentes  
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários  
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil  
Caixa Postal 3310 -CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil  
Telefone +55 (31) 2128-5700  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos acionistas e Diretores da Inter Construtora e Incorporadora S.A.**  
Juiz de Fora – Minas Gerais

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Inter Construtora e Incorporadora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Inter Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Inter Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos

relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

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

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

Veja as Notas 2.2.1 e 24 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A receita da Companhia e suas controladas é reconhecida ao longo do tempo, conforme mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance, de acordo com o CPC 47 – Receita de contrato com o cliente e orientação do ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.</p> <p>Para mensurar o progresso para satisfação da obrigação de performance a Administração estima os insumos e esforços esperados totais (custos orçados dos empreendimentos) para a satisfação dessa obrigação de performance. O cálculo da estimativa dos custos orçados dos empreendimentos envolvem premissas tais como previsão dos recursos consumidos, horas de trabalho esperadas, contratação de serviços de terceiros, entre outros.</p> <p>Devido às incertezas relacionadas a estimativa dos custos orçados dos empreendimentos que possui um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis das demonstrações</p>	<p>Avaliamos o desenho e a implementação dos controles internos relacionados à aprovação e acompanhamento das estimativas, à avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados pela Companhia na mensuração de insumos e esforços esperados por empreendimento.</p> <p>Com o apoio de nossos especialistas em avaliação patrimonial, avaliamos as premissas utilizadas para estimar os insumos e esforços esperados e inspecionamos fisicamente obras selecionadas, de forma a avaliar a evolução do empreendimento reportada nos relatórios da Companhia.</p> <p>Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de insumos e esforços esperados e suas respectivas aprovações.</p> <p>Confrontamos também por amostragem, o valor dos insumos e esforços incorridos com a respectiva documentação suporte e efetuamos a análise substantiva quanto ao progresso da obra.</p>

financeiras individuais e consolidadas do próximo exercício fiscal, consideramos esse assunto relevante em nossa auditoria.

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

Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.

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

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

## Outros assuntos

### **Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### **Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior**

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2018 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 30 de março de 2020, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores**

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

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

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

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude

pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Belo Horizonte, 13 de abril de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-MG

  
Marco Túlio Fernandes Ferreira  
Contador CRC MG-058176/O-0

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018			2019	2018	2019	2018
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	33.864	26.744	64.550	30.363	Fornecedores		3.571	6.114	21.230	31.771
Títulos e valores mobiliários	4	17.261	54.805	17.261	54.805	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	30.822	11.168	81.947	11.168
Contas a receber de clientes	5	16.008	24.855	47.811	27.266	Obrigações sociais e trabalhistas	12	1.829	1.647	2.590	1.663
Estoques (imóveis a comercializar)	6	1.998	4.840	202.387	68.008	Obrigações fiscais	13	2.725	3.655	11.639	4.116
Outros ativos circulantes		1.409	361	4.631	2.653	Dividendos Obrigatórios a Pagar	16	-	12.663	-	12.663
		<u>70.540</u>	<u>111.605</u>	<u>336.640</u>	<u>183.095</u>	Adiantamentos de clientes	14	-	649	11.221	19.014
						Obrigações com terceiros	10	4.836	3.380	21.779	17.280
						Provisão para Garantias	15 b.	2.389	3.051	3.701	3.192
						Outros passivos circulantes		15	2.001	565	1.412
								<u>46.187</u>	<u>44.328</u>	<u>154.672</u>	<u>102.279</u>
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Realizável a longo prazo:						Obrigações com terceiros	10	-	4.506	331.479	134.023
Estoques (imóveis a comercializar)	6	4.214	3.325	253.278	143.418	Adiantamentos de clientes	14	-	-	22.180	10.782
Contas a receber de clientes	5	5.808	12.314	52.895	12.314	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	110.880	85.626	110.880	89.944
Títulos e valores mobiliários	4	4.205	4.000	4.205	4.000	Provisão para Garantias	15 b.	383	1.590	1.685	1.705
Valores a receber de partes relacionadas	7	69.067	14.860	286	252	Provisão para contingência	15 a.	2.289	963	2.733	963
Depósitos judiciais		-	-	404	-	Provisão para perda em Investimentos	8	9.324	1.414	-	-
		<u>83.294</u>	<u>34.499</u>	<u>311.068</u>	<u>159.984</u>	Obrigações com partes relacionadas	7	31.667	8.486	-	-
								<u>154.543</u>	<u>102.585</u>	<u>468.957</u>	<u>237.417</u>
						<b>Total do passivo</b>		<b>200.730</b>	<b>146.913</b>	<b>623.629</b>	<b>339.696</b>
Investimento	8	72.618	4.209	14	19	<b>Patrimônio líquido</b>	16				
Imobilizado	9	25.325	21.057	26.198	21.057	Capital social		50.973	20.389	50.973	20.389
Intangível		39	43	39	43	Reservas de lucros		4.803	4.803	4.803	4.803
Direito de uso		663	-	1.453	-	Lucros (prejuízos) acumulados		(4.027)	(692)	(4.027)	(692)
		<u>98.645</u>	<u>25.309</u>	<u>27.704</u>	<u>21.119</u>			51.749	24.500	51.749	24.500
						Participação dos não controladores		-	-	34	2
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>51.749</b>	<b>24.500</b>	<b>51.783</b>	<b>24.502</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>252.479</b>	<b>171.413</b>	<b>675.412</b>	<b>364.198</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>252.479</b>	<b>171.413</b>	<b>675.412</b>	<b>364.198</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.**

**Demonstrações do Resultado**

**Exercício findo em 31 de dezembro**

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	17	28.289	169.382	281.026	194.003
Custo dos imóveis vendidos	18	(30.944)	(106.733)	(185.444)	(124.679)
Lucro bruto		<u>(2.655)</u>	<u>62.649</u>	<u>95.582</u>	<u>69.324</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	18	(727)	(3.614)	(19.486)	(9.169)
Despesas gerais e administrativas	18	(1.873)	(6.805)	(23.288)	(6.662)
Resultado com equivalência patrimonial	8	51.916	1.414	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(1.862)	(1.052)	(2.132)	(997)
		<u>47.454</u>	<u>(10.057)</u>	<u>(44.906)</u>	<u>(16.828)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:		44.799	52.592	50.676	52.496
Resultado financeiro, líquido:	19				
Receitas financeiras		14.090	11.292	14.750	12.325
Despesas financeiras		(12.129)	(11.873)	(13.385)	(12.322)
		<u>1.961</u>	<u>(581)</u>	<u>1.365</u>	<u>3</u>
Lucro operacional antes dos impostos:		46.760	52.011	52.041	52.499
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente e diferido	20	(225)	(4.709)	(5.474)	(5.195)
		<u>(225)</u>	<u>(4.709)</u>	<u>(5.474)</u>	<u>(5.195)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>46.535</u>	<u>47.302</u>	<u>46.567</u>	<u>47.304</u>
Lucro líquido por ação - Em reais	22			<u>1,15</u>	<u>2,58</u>
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas da Companhia				46.535	47.302
Acionistas não controladores				32	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.**

**Demonstrações dos Resultados Abrangentes**

**Exercício findo em 31 de dezembro**

**(Em milhares de reais)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro líquido do exercício	46.535	47.302	46.567	47.304
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	<u>46.535</u>	<u>47.302</u>	<u>46.567</u>	<u>47.304</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Atribuível aos acionistas controladores

Reservas de Lucros

	Capital social	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	12.371	1.784	-	(5.646)	8.509	-	8.509
Aumento de capital social	8.018	-	-	(7.628)	390	-	390
Antecipação de dividendos	-	-	-	(19.038)	(19.038)	-	(19.038)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	47.302	47.302	2	47.304
Constituição da reserva legal	-	3.019	-	(3.019)	-	-	-
Dividendo obrigatório a pagar	-	-	-	(12.663)	(12.663)	-	(12.663)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>20.389</b>	<b>4.803</b>	<b>-</b>	<b>(692)</b>	<b>24.500</b>	<b>2</b>	<b>24.502</b>
Aumento de capital social	30.584	-	-	(30.584)	-	-	-
Antecipação de dividendos	-	-	-	(19.286)	(19.286)	-	(19.286)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	46.535	46.535	32	46.567
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>50.973</b>	<b>4.803</b>	<b>-</b>	<b>(4.027)</b>	<b>51.749</b>	<b>34</b>	<b>51.783</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Exercício findo em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>				
Lucro líquido do exercício	46.535	47.302	46.567	47.304
Ajustes de:				
Depreciações e amortizações	1.621	654	2.519	654
Provisão para risco de crédito	239	1.376	1.034	477
Provisão para contingências	1.326	(1.202)	1.770	(1.202)
Ajuste a valor presente de contas a receber	(2.453)	518	1.785	108
Provisão para garantias	292	2.097	489	2.353
Resultado de equivalência patrimonial	(51.916)	(1.453)	-	-
Provisão juros sobre mútuos	(2.640)	-	(12)	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	12.462	3.726	13.954	1.903
	5.466	53.018	68.106	51.597
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais:</b>				
Contas a receber	5.958	(26.715)	(63.933)	(27.817)
Estoques	1.953	(622)	(233.656)	(203.883)
Outros ativos circulantes e não circulantes	(1.047)	1.110	(2.381)	(1.182)
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais</b>				
Fornecedores	(3.795)	4.404	(13.482)	30.061
Obrigações com terceiros	(930)	2.895	194.255	3.356
Obrigações fiscais	182	508	7.523	524
Obrigações com pessoal	(12.911)	(5.028)	927	138.389
Outros passivos circulantes e não circulantes	(2.635)	(69)	2.758	28.489
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(16.515)	(125)	(18.137)	(126)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(24.274)</b>	<b>29.376</b>	<b>(58.020)</b>	<b>19.408</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de Investimentos</b>				
Resgate de aplicações financeiras	37.339	-	37.339	-
Adição em aplicações financeiras	-	(58.805)	-	(58.805)
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(151.229)	(13.514)	(34)	-
Recebimentos de mútuos	134.452	8.486	-	1.094
Dividendos recebidos	2.000	-	-	-
Aquisição de imobilizados	(1.184)	(4.777)	(2.118)	(4.777)
Baixa de imobilizados	3.588	1.234	3.650	1.234
Aquisição de investimentos	-	(1.323)	-	-
Baixa de investimentos	-	-	5	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>24.966</b>	<b>(68.699)</b>	<b>38.842</b>	<b>(61.254)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos	93.661	118.961	162.135	125.919
Pagamentos de empréstimos	(55.284)	(64.230)	(76.821)	(65.046)
Distribuição de dividendos	(31.949)	(19.038)	(31.949)	(19.038)
Aumento de capital social	-	390	-	390
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>6.428</b>	<b>36.083</b>	<b>53.365</b>	<b>42.225</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>7.120</b>	<b>(3.240)</b>	<b>34.187</b>	<b>379</b>
<b>Demonstração do aumento no caixa e equivalentes de caixa:</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	26.744	29.984	30.363	29.984
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	33.864	26.744	64.550	30.363
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquido:</b>	<b>7.120</b>	<b>(3.240)</b>	<b>34.187</b>	<b>379</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**

**Demonstrações do Valor Adicionado**

**Exercício findo em 31 de dezembro**

**(Em milhares de reais)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Receitas:				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	33.072	185.424	302.723	215.049
Insumos adquiridos de terceiros	(30.978)	(118.934)	(227.524)	(144.712)
Custos de produção e vendas	(24.846)	(89.818)	(152.771)	(105.063)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(6.132)	(29.116)	(74.753)	(39.649)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>2.094</b>	<b>66.490</b>	<b>75.199</b>	<b>70.337</b>
Depreciação e amortização	(1.621)	(654)	(2.519)	(654)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Entidade</b>	<b>473</b>	<b>65.836</b>	<b>72.680</b>	<b>69.683</b>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Receitas financeiras	14.090	11.292	14.750	12.325
Receita de equivalência patrimonial	51.916	1.414	-	-
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>66.479</b>	<b>78.542</b>	<b>87.430</b>	<b>82.008</b>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>				
Pessoal administrativo	(938)	(14.893)	(8.213)	(16.429)
Impostos, taxas e contribuições	(3.542)	(9.428)	(15.962)	(10.909)
Despesas financeiras	(12.129)	(11.873)	(13.385)	(12.322)
Dividendos	(19.286)	(31.701)	(19.286)	(31.701)
Lucros retidos	-	(3.019)	-	(3.019)
Aumento de Capital	(30.584)	(7.628)	(30.584)	(7.628)
	<b>(66.479)</b>	<b>(78.542)</b>	<b>(87.430)</b>	<b>(82.008)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## 1 - Contexto Operacional

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

A Companhia é uma Sociedade Anônima de capital fechado 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.

### Participação relevante em controladas

	Local de operação	Participação		Capital Social	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Inter Spe Uberaba 1 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	99,96%	99,96%	300	300
Inter Spe Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,66%	99,66%	10	10
Inter Spe Jacarei 1 Incorporação Ltda	Jacarei - SP	99,00%	99,00%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,98%	99,98%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,00%	99,00%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,00%	99,00%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,00%	99,00%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,00%	99,00%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 18 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,00%	99,00%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,97%	99,97%	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	99,00%	99,00%	-	-
Inter Spe Sjdr 1 Incorporação Ltda	São João Del Rei - MG	99,00%	99,00%	-	-

A atividade principal das controladas é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

## 2 - Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

### 2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

#### I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da 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 demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

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

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 13 de abril de 2020 e autorizadas para divulgação pela Diretoria.

## **II. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

## **III. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

## **IV. Bases de consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

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 demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Nas demonstrações financeiras 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

Exceto as informações referente às aplicações de novas práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.3, o Grupo aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, salvo indicação ao contrário.

### 2.2.1. Reconhecimento da receita de venda de imóveis

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

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

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

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

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

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

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

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

O fluxo financeiro do contrato é como segue:

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

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

- Contrato: Financiamento Bancário
- Partes: Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)
- Garantia Real do Imóvel: Instituição financeira (IF)
- Risco de Crédito: 10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira
- Risco de Mercado: Comprador e Instituição financeira
- Risco de Distrato: Baixo. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

#### **2.2.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
  - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento (POC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
  - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber de clientes”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "adiantamentos de clientes";

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

### **2.2.3. Contas a receber**

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

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

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

### **2.2.4. Estoques (imóveis a comercializar)**

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

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

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

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

### **2.2.5. Investimento em participações societárias**

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

### **2.2.6. Imobilizado**

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

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

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

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

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

### **2.2.7. Obrigações com terceiros**

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

### **2.2.8. Adiantamento de cliente**

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

### **2.2.9. Custo dos empréstimos**

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "imóveis a comercializar". Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica de "custos dos imóveis vendidos e serviços prestados". Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

### **2.2.10. Provisões**

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

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

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

### 2.2.11. Tributação

#### (a) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado pelas controladas. Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

#### (b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

### 2.2.12. Instrumentos financeiros

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

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

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

#### *Ativos financeiros*

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

<b>Categorias / mensuração</b>	<b>Condições para definição da categoria</b>
Custo amortizado	Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios do Grupo.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos ativos financeiros no modelo de negocia da Grupo.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em certificados de depósito bancário e certificados de recebíveis imobiliários.
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos a receber de partes relacionadas: Correspondem a valores a receber de controladas e partes relacionadas diversas.

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

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

#### *Passivos financeiros*

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

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

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

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

#### *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge*

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o Grupo não possuía instrumentos financeiros derivativos.

#### *Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros*

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

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

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

### 2.2.13. Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

### 2.2.14. Lucro por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

## 2.3 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019

As normas e interpretações emitidas, já vigentes ou a vigorar, estão abaixo apresentadas:

### a) IFRS 16 - Arrendamentos

<u>IFRS</u>	<u>CPC</u>	<u>Pronunciamento</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	A partir de 1/1/2019

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos (financeiro e operacional) no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia e suas controladas optaram pela abordagem de transição retrospectiva modificada simplificada, sem realização de rerepresentações dos períodos comparativos, adotando os seguintes critérios de reconhecimento e mensuração inicial dos ativos e passivos.

A mensuração do ativo de direito de uso na data da aplicação inicial foi ao valor equivalente ao passivo de arrendamento mercantil, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da aplicação inicial.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário.

*Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento*

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente máquinas e equipamentos de informática. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas. Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no exercício.

A movimentação e composição do passivo de arrendamento, registrado na rubrica “fornecedores”, é como segue:

	31/12/2019	
	Controladora	Consolidado
Saldo Inicial	-	-
Adoção inicial ao CPC 06	778	1.361
Adições	318	1.508
Encargos Financeiros (*)	427	819
Pagamentos de principal	(600)	(939)
Pagamentos de encargos	(427)	(819)
<b>Saldo Final</b>	<b>496</b>	<b>1.930</b>

(\*) Taxa de desconto de 8,00% a.a., tendo como referência a taxa incremental média ponderada dos empréstimos do Grupo.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador.

**b) ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro**

O Grupo concluiu que não houve efeitos relevantes com a adoção da respectiva interpretação.

**2.4 Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas apresentadas**

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

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

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

- (i) Custos orçados dos empreendimentos: Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita.
- (ii) Redução ao valor recuperável dos ativos: a Companhia julgou não haver evidências, internas e externas, que justificassem o registro de provisão para redução ao valor recuperável sobre o ativo imobilizado.
- (iii) Vida útil e valor residual dos bens do imobilizado: a Companhia revisa anualmente a vida útil e o valor residual estimado dos bens do ativo imobilizado e intangível com vida útil definida, sendo que as taxas de depreciação e amortização atualmente utilizadas são julgadas representativas das vidas úteis dos mesmos.
- (iv) Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa e distratos: as provisões são constituídas com base no julgamento da Administração e em valores suficientes para cobrir perdas futuras estimadas no recebimento de clientes. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada e pode divergir do valor que será realizado, face as características singulares de cada cliente.
- (v) Provisão para garantias: reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.
- (vi) Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis: a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- (vii) Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos: Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o Grupo não possuía ativos diferidos decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas.
- (viii) Avaliação dos instrumentos financeiros: a Nota Explicativa 21 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo dos instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas. A Administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros.

### 3 - Caixa e Equivalentes de Caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa, banco e conta movimento	4.402	15.984	32.878	18.942
Certificados de depósitos bancários	19.746	10.760	21.956	11.421
Fundos de investimentos – não restritos	9.716	-	9.716	-
	<u>33.864</u>	<u>26.744</u>	<u>64.550</u>	<u>30.363</u>

Os certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos são classificados pela Administração da Companhia na rubrica “Caixa e Equivalentes de Caixa”, por serem considerados ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras possuem remunerações médias que variam entre 73,31% e 92,99% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 2019 e 2018.

### 4 - Títulos e Valores Mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fundos de investimentos	17.261	54.805	17.261	54.805
Certificados de recebíveis imobiliários	4.205	4.000	4.205	4.000
	<u>21.465</u>	<u>58.805</u>	<u>21.465</u>	<u>58.805</u>
Circulante	17.261	54.805	17.261	54.805
Não circulante	4.205	4.000	4.205	4.000

Os fundos de investimentos referem-se a recursos captados e aplicados com o propósito específico de aquisição de terrenos e possuem remuneração média que variam entre 85,99% e 96,78% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (100% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro de 2018).

### 5 - Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Em processo de repasse (a)	6.836	18.996	62.003	19.159
Carteira própria “Pró-soluto” (b)	9.602	15.859	21.967	19.554
Contas a receber de partes relacionadas (c)	9.083	8.578	28.844	8.578
Ajuste a valor presente – partes relacionadas (c)	(1.585)	(1.957)	(6.986)	(1.957)
Provisão para risco de crédito (d)	(2.092)	(1.853)	(2.887)	(1.853)
Provisão para distratos	(28)	-	(1.030)	-
Ajuste a valor presente (e)	-	(2.454)	(1.205)	(3.901)
	<u>27.357</u>	<u>37.169</u>	<u>101.578</u>	<u>39.580</u>
Circulante	16.008	24.855	47.811	27.266
Não Circulante	5.808	12.314	52.895	12.314

- (a) Refere-se às contas a receber das unidades vendidas e não concluídas, sujeitas ao repasse pelas instituições financeiras mediante a evolução física das obras. Estas contas a receber estão limitadas à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras. As receitas brutas de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, são como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Receitas a apropriar	-	62.899	138.272	174.852
Custos a incorrer	-	(34.912)	(67.858)	(97.051)

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 IPCA + 1% ao mês.

A Companhia cedeu direitos creditórios para garantir debêntures, conforme abaixo:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Inter Spe Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda	37.936	485
Inter Spe Uberaba 1 Incorporação Ltda	27.738	-
	<b>65.674</b>	<b>485</b>

- (c) Contas a receber pela venda de imóveis a partes relacionadas:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
H.I. Holding de Participações S.A.	8.578	8.578	28.339	8.578
Ednilson de Oliveira Almeida	505	-	505	-
	<b>9.083</b>	<b>8.578</b>	<b>28.844</b>	<b>8.578</b>

- I. Em 16 de dezembro de 2019, a Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda. vendeu um imóvel para a H.I. Holding de Participações S.A., no valor de R\$20.309, transação esta que gerou receita de R\$19.761 e lucro de R\$16.684. O valor da transação foi baseado em laudo de avaliação preparado por especialista e não está sujeita a juros e correções monetárias e o pagamento será em sete parcelas anuais, sendo a primeira em maio de 2022. A transação foi descontada a valor presente, a uma taxa de 5,54%, e gerou um ajuste de R\$4.885.
- II. Em 20 de dezembro de 2019, a Companhia vendeu um imóvel para um acionista, no valor de R\$ 1.492, transação esta que não gerou ganho e nem perda. O saldo em aberto na data do balanço é de R\$505, com data de vencimento para 20 de dezembro de 2020 e não está sujeito à correção.
- III. Outras contas a receber por venda de imóveis: são decorrentes da venda de imóveis para a H.I. Holding de Participações S.A. e/ou para os acionistas da Companhia e em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 montam em R\$ 8.578. Essas contas a receber não estão sujeitas à correção e o cronograma de pagamento é como segue:

Data	Valor
maio/21	1.644
maio/22	1.447
Maio/23	1.447
maio/24	1.447
maio/25	1.000
maio/26	1.593
	<u>8.578</u>

Estas transações foram ajustadas a valor presente, a taxas que variam entre 5,32% a 6,41% e o saldo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2019 é de R\$1.585 (R\$1.957 em 31 de dezembro de 2018).

- (d) A Companhia entende que somente as contas a receber da carteira própria “Pró-soluto” estão sujeitas ao risco de crédito e a movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	(1.853)	(477)	(1.853)	-
Constituição	(1.173)	(1.603)	(1.967)	(2.080)
Reversão	934	227	933	227
Saldo final	<u>(2.092)</u>	<u>(1.853)</u>	<u>(2.887)</u>	<u>(1.853)</u>

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Saldo inicial	(2.453)	(3.634)	(3.901)	(5.521)
Constituição	(2.750)	(3.955)	(5.153)	(6.136)
Reversão	5.203	5.135	7.849	7.756
Saldo final	<u>-</u>	<u>(2.454)</u>	<u>(1.205)</u>	<u>(3.901)</u>

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 5,37% (7,15% em 31 de dezembro de 2018).

(f) A expectativa de recebimentos dos valores referentes a contas a receber de clientes por incorporação de imóveis e receitas de vendas a apropriar pode ser assim demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Vencidos	2.818	7.108	4.525	7.530
1 ano	11.912	32.857	42.704	94.682
2 anos	2.912	55.947	151.389	78.935
3 anos	2.466	358	16.136	588
4 anos	2.380	103	5.316	128
5 anos	2.296	75	5.231	86
Após 5 anos	6.278	1.306	25.785	1.340
	<u>31.062</u>	<u>97.754</u>	<u>251.086</u>	<u>183.289</u>
Receitas a apropriar	-	62.899	138.272	171.218
Contas a receber de clientes	31.062	34.855	112.814	12.071

## 6 - Estoques (imóveis a comercializar)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Estoque de terrenos	4.213	3.325	482.763	254.695
Imóveis em construção	-	2.339	57.668	12.629
Imóveis concluídos	1.999	-	1.999	-
Adiantamentos a Fornecedores	-	2.501	4.437	3.578
Ajuste a valor presente de terrenos adquiridos por permutas financeiras	-	-	(91.202)	(59.476)
	<u>6.212</u>	<u>8.165</u>	<u>455.665</u>	<u>211.426</u>
Circulante	1.998	4.840	202.387	68.008
Não Circulante	4.214	3.325	253.278	143.418

Esta rubrica inclui os apartamentos em construção e os terrenos para futuras incorporações. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 9,84% (10,9% em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis e a rubrica de imóveis em construção inclui a capitalização de encargos financeiros. Em 31 de dezembro de 2019, a capitalização de juros foi de R\$1.772 no Individual e R\$3.394 no Consolidado (R\$1.665 em 31 de dezembro de 2018 no Individual e no Consolidado), que contempla os juros dos empréstimos de apoio a produção e debêntures, proporcionais aos recursos utilizados.

## 7 - Partes Relacionadas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>Ativo</i>				
Mútuos (a)	51.583	14.313	286	252
Notas de débito (serviços compartilhados)	17.484	547	-	-
	<u>69.067</u>	<u>14.860</u>	<u>286</u>	<u>252</u>
<i>Passivo</i>				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados)	31.667	8.486	-	-
	<u>31.667</u>	<u>8.486</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- a) **Mútuos:** Esta rubrica inclui as transações de empréstimos com partes relacionadas, que se referem, basicamente, a captação de recursos para construção de empreendimentos futuros, com juros de mercado, garantia e com prazo definido.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<u>Ativos</u>				
Inter Spe Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda	6.945	5.707	-	-
Inter Spe Uberaba 1 Incorporação Ltda	-	5.077	-	-
Inter Spe Sjdr 1 Incorporação Ltda	1.256	374	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda	2.603	264	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda	472	124	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 18 Incorporação Ltda	4.734	67	-	-
Inter Spe Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda	-	1.379	-	-
Inter Spe Uberaba 4 Incorporação Ltda	656	228	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	10.770	19	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 2 Incorporação Ltda	251	251	286	252
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda	13.729	-	-	-
Intger SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda	2.418	218	-	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	1.947	60	-	-
Outras SPEs	5.802	545	-	-
	<u>51.583</u>	<u>14.313</u>	<u>286</u>	<u>252</u>

<u>Passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Despesas antecipadas (serviços compartilhados)</i>				
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	10.882	8.486	-	-
Inter Spe Uberaba 1 Incorporação Ltda	7.196	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	6.835	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação Ltda	5.468	-	-	-
Outras SPE's	1.286	-	-	-
	<b>31.667</b>	<b>8.486</b>	-	-

Os juros médios de remuneração dos mútuos são de CDI acrescidos de 5,00% a.a. conforme contrato de celebração entre as partes, o montante total de empréstimo entre as partes poderá ser de até R\$15.000 por empresa, sem prazo definido para vencimento.

A movimentação dos saldos de mútuos ativos pode ser assim demonstrada:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	14.313	1.346	252	-
Concessões	145.901	21.614	21	252
Juros	2.640	-	13	-
Recebimento de principal	(111.271)	(8.647)	-	-
Saldo final	<b>51.583</b>	<b>14.313</b>	<b>286</b>	<b>252</b>

- b) Venda de imobilizado: Em 06 de novembro de 2019, a Companhia e a H.I. Holding de Participações S.A. celebraram contrato de compra e venda de 24% (vinte e quatro por cento) da aeronave, pelo valor de R\$ 3.568, transação esta que não gerou ganho e nem perda. O valor integral da transação foi pago em 06 de novembro de 2019.
- c) Cessões: a H.I. Holding de Participações S.A. cedeu salas comerciais para utilização nas atividades administrativas do Grupo e em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não eram cobrados valores por estas cessões.
- d) Debêntures: O acionista Cid Maciel Monteiro de Oliveira é detentor de cotas subordinadas das debêntures emitidas pela Companhia e em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 sua posição é de R\$1.100.
- e) Participação em SPE's: A parte relacionada Seven Negócios Imobiliários Ltda. é sócia minoritária em diversas SPE's do grupo.
- f) Remuneração da Administração (controladora e consolidado)

	<u>Diretoria</u>		<u>Conselho de Administração</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Pró-labore	3.346	1.884	788	527
	<b>3.346</b>	<b>1.884</b>	<b>788</b>	<b>527</b>
Qtde. de membros	7	5	4	4

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

## 8 - Investimento

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Ativo</i>				
Investimento em controladas	72.609	4.190	-	-
Outros investimentos	9	19	14	19
	<u>72.618</u>	<u>4.209</u>	<u>14</u>	<u>19</u>
<i>Passivo</i>				
Provisão para perdas em investimentos	<u>(9.324)</u>	<u>(1.414)</u>	-	-
	<u>(9.324)</u>	<u>(1.414)</u>	-	-

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

<u>Investimentos</u>	<b>31/12/2018</b>	<b>Aquisições/ (Baixas)</b>	<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>Dividendos Recebidos</b>	<b>31/12/2019</b>
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	444	-	5.435	-	5.879
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	-	-	5.910	(1.000)	4.910
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	2.409	-	42.321	(1.000)	43.730
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	-	-	4.106	-	4.106
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	-	-	2.227	-	2.227
Planos de capitalização	19	(10)	-	-	9
Juros capitalizados	1.022	10.593	(812)	-	10.803
Outras SPEs	315	-	639	-	954
	<u>4.209</u>	<u>10.583</u>	<u>59.826</u>	<u>(2.000)</u>	<u>72.618</u>
<u>Provisão para perda em investimentos (Passivo)</u>	<b>31/12/2018</b>	<b>Aquisições / Baixas</b>	<b>Equivalência Patrimonial</b>		<b>31/12/2019</b>
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda	-	-	(1.454)		(1.454)
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda	(4)	-	(717)		(721)
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	(834)	-	834		-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	(17)	-	(45)		(62)
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda	-	-	(518)		(518)
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda	(11)	-	11		-
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	(12)	-	(281)		(293)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	(398)	-	(1.191)		(1.589)
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda	(14)	-	(1.639)		(1.653)
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda	-	-	(557)		(557)
Inter SPE SJRP3 Incorporação Ltda	-	-	(458)		(458)
Outras SPEs	(124)	-	(1.895)		(2.019)
	<u>(1.414)</u>	-	<u>(7.910)</u>		<u>(9.324)</u>

	31/12/2017	Aquisições	Equivalência Patrimonial	31/12/2018
<u>Investimentos</u>				
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	-	300	2.109	2.409
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	-	-	444	444
Planos de capitalização	19	-	-	19
Outras SPEs	-	1	314	315
Juros Capitalizados	-	1.022	-	1.022
	<b>19</b>	<b>1.323</b>	<b>2.867</b>	<b>4.209</b>

<u>Provisão para perda em investimentos (Passivo)</u>	31/12/2017	Aquisições	Equivalência Patrimonial	31/12/2018
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda	-	-	(4)	(4)
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	-	-	(834)	(834)
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	-	-	(17)	(17)
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda	-	-	(11)	(11)
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	-	-	(12)	(12)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	-	-	(398)	(398)
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda	-	-	(14)	(14)
Outras SPEs	-	-	(124)	(124)
	-	-	<b>(1.414)</b>	<b>(1.414)</b>

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

<u>Empresas</u>	<u>Ativo Circulante</u>		<u>Ativo não circulante</u>		<u>Total do ativo</u>	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	75.689	19.702	6.721	13.926	82.410	33.628
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	3.353	4.779	17.014	-	20.366	4.779
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação	19	5.706	6.720	-	6.739	5.706
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	7.087	6.510	10.143	146	17.230	6.656
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	(1.456)	114	17.210	-	15.754	114
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	21.190	279	209	-	21.399	279
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	2.666	3.611	3.391	-	6.057	3.611
Inter SPE Juiz de Fora 18 Incorporação	1.274	58	5.193	-	6.467	58
Outras SPEs (68 controladas)	118.348	26.258	295.726	142.214	414.074	162.559
	<b>228.170</b>	<b>67.017</b>	<b>362.328</b>	<b>156.286</b>	<b>590.498</b>	<b>217.390</b>

<u>Empresas</u>	<u>Passivo Circulante</u>		<u>Passivo não circulante</u>		<u>Patrimônio Líquido</u>	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	18.447	22.062	10.220	4.370	28.668	7.196
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	29.985	577	6.344	5.077	36.329	(875)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação	227	-	7.031	5.707	7.258	(1)
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	7.203	5.618	4.119	1.379	11.322	(341)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	8.581	-	3.079	125	11.660	(11)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	11.542	26	7.641	264	19.184	(11)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	5.368	3.501	2.342	124	7.710	(14)
Inter SPE Juiz de Fora 18 Incorporação	374	1	5.340	67	5.714	(10)
Outras SPEs (68 controladas)	16.093	24.973	403.910	143.586	420.002	(426)
<b>Total</b>	<b>97.820</b>	<b>56.758</b>	<b>450.027</b>	<b>160.699</b>	<b>547.847</b>	<b>5.507</b>

	01/01/2019 a 31/12/2019				
	Receita Operacional	Custo dos Imóveis Vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	Lucro (Prejuízo)
<u>Empresas</u>					
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	127.297	(71.107)	(16.067)	2.210	42.333
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	36.641	(22.573)	(7.983)	(174)	5.911
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação	199	(144)	(181)	(393)	(518)
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	31.107	(20.404)	(5.424)	174	5.453
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	14.978	(8.021)	(2.836)	(15)	4.106
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	17.565	(12.565)	(2.712)	(60)	2.227
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	3.848	(3.254)	(2.140)	(94)	(1.639)
Inter SPE Juiz de Fora 18 Incorporação	5.190	(3.505)	(728)	(195)	762
Outras SPEs (68 controladas)	15.912	(12.115)	(7.480)	(857)	(5.731)
	<b>252.738</b>	<b>(153.688)</b>	<b>(45.551)</b>	<b>596</b>	<b>52.904</b>

	01/01/2018 a 31/12/2018				
	Receita Operacional	Custo dos Imóveis Vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	Lucro (Prejuízo)
<u>Empresas</u>					
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	22.389	(15.159)	(5.667)	416	1.979
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	-	-	(828)	(15)	(843)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação	-	-	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	4.089	(2.787)	(839)	(17)	446
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	-	-	-	(11)	(11)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	-	-	-	(11)	(11)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	-	-	(1)	(13)	(14)
Inter SPE Juiz de Fora 18 Incorporação	-	-	(1)	(9)	(10)
Outras SPEs	-	-	404	(611)	(207)
	<b>26.478</b>	<b>(17.946)</b>	<b>(6.932)</b>	<b>(271)</b>	<b>1.329</b>

As controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes.

As cotas das SPE’s “Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda” e “Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda” foram alienadas fiduciariamente como garantia real das debêntures da Companhia.

## 9 - Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		Custo	31/12/2019		31/12/2018
			Depreciação	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,0%	496	(49)	447	458
Veículos	20,0%	713	(423)	290	419
Salas comerciais	4,0%	1.150	(193)	957	985
Aeronaves	3,42% a 4,19%	23.318	(1.152)	22.166	18.678
Computadores e periféricos	20,0%	774	(187)	587	291
Outros		996	(118)	878	225
		<b>27.447</b>	<b>(2.122)</b>	<b>25.325</b>	<b>21.057</b>

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		31/12/2019		31/12/2018	
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,0%	498	(49)	449	459
Veículos	20,0%	745	(423)	322	419
Salas comerciais	4,0%	1.150	(195)	955	985
Aeronaves	3,42% a 4,19%	23.319	(1.152)	22.167	18.678
Computadores e periféricos	20,0%	773	(186)	587	291
Outros		1.875	(157)	1.718	225
		28.360	(2.162)	26.198	21.057

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				
	31/12/2018	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2019
Máquinas e equipamentos	459	-	-	(12)	447
Veículos	419	-	-	(129)	290
Salas comerciais	985	-	-	(28)	957
Aeronaves	18.678	11.000	(6.869)	(643)	22.166
Computadores e periféricos	291	411	-	(115)	587
Outros	225	773	(19)	(101)	878
	21.057	12.184	(6.888)	(1.028)	25.325

	Controladora				
	31/12/2017	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2018
Máquinas e equipamentos	470	-	-	(12)	459
Veículos	325	233	-	(139)	419
Salas comerciais	2.384	-	(1.234)	(165)	985
Aeronaves	15.626	3.300	-	(248)	18.678
Computadores e periféricos	-	363	-	(72)	291
Outros	-	242	-	(17)	225
	18.805	4.138	(1.234)	(653)	21.057

	Consolidado				
	31/12/2018	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2019
Máquinas e equipamentos	459	2	-	(12)	449
Veículos	419	32	-	(129)	322
Salas comerciais	985	-	(2)	(28)	955
Aeronaves	18.678	11.000	(6.869)	(642)	22.167
Computadores e periféricos	291	411	-	(115)	587
Outros	225	1.673	(79)	(101)	1.718
	21.057	13.118	(6.950)	(1.027)	26.198

	Consolidado				31/12/2018
	31/12/2017	Adições	Baixas	Depreciação	
Máquinas e equipamentos	471	-	-	(12)	459
Veículos	325	233	-	(139)	419
Salas comerciais	2.384	-	(1.234)	(165)	985
Aeronaves	14.988	3.938	-	(248)	18.678
Computadores e periféricos	-	362	-	(72)	291
Outros	-	242	-	(17)	225
	18.168	4.777	(1.234)	(653)	21.057

Na data de encerramento destas demonstrações financeiras, 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.

## 10 - Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Aquisição de aeronaves (a)	871	7.886	871	7.886
Aquisição de terrenos (b)	-	-	438.747	202.894
Ajuste a valor presente de terrenos (b)	-	-	(91.202)	(59.477)
Operações de risco sacado	3.965	-	4.842	-
	<b>4.836</b>	<b>7.886</b>	<b>353.258</b>	<b>151.303</b>
Circulante	4.836	3.380	21.779	17.280
Não circulante	-	4.506	331.479	134.023

- a) Obrigações decorrentes de aquisição de aeronave direto com vendedor, para utilização nas operações da Companhia, e com pagamento em sessenta parcelas. A operação foi parcialmente liquidada antecipadamente em 06 de novembro de 2019.
- b) Aquisições de terrenos para viabilização de novos empreendimentos, através de permutas financeiras. Vários 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. A taxa de desconto está demonstrada na nota explicativa nº 6.

## 11 - Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	2019	2018	2019	2018
Apoio a produção		8,34	10,03	3.026	12.119	54.131	16.438
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	16.325	17.256	16.345	17.255
Conta garantida		12,55	14,03	44.148	1.198	44.148	1.198
Leasing		7,67	7,67	6.877	-	6.877	-
Debêntures	CDI	4,00	5,50	71.326	66.221	71.326	66.221
				<u>141.702</u>	<u>96.794</u>	<u>192.827</u>	<u>101.112</u>
Passivo circulante				30.822	11.168	81.947	11.168
Passivo não circulante				110.880	85.626	110.880	89.944

As garantias dadas às operações variam entre repasse de unidades de empreendimentos imobiliários realizados pela própria Companhia à hipotecas.

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	96.794	38.462	101.112	38.462
Captações	93.661	118.961	162.135	125.919
Juros e encargos financeiros	23.046	3.726	24.538	1.903
Amortização de principal	(55.284)	(64.230)	(76.821)	(65.046)
Amortização de juros	(16.515)	(125)	(18.137)	(126)
Saldos finais (circulante e não circulante)	<u>141.702</u>	<u>96.794</u>	<u>192.827</u>	<u>101.112</u>

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
12 meses	33.696	11.168	84.802	11.168
13 a 24 meses	105.308	13.779	105.308	18.097
Após 24 meses	2.698	71.847	2.717	71.847
	<u>141.702</u>	<u>96.794</u>	<u>192.827</u>	<u>101.112</u>

### a. Debêntures

Em 05 de abril de 2018 a Companhia realizou sua 1ª emissão de debêntures, nas séries 141º e 142º, não conversíveis em ações, no valor total de R\$45.000 mil destinadas exclusivamente a aquisição de terrenos, com vencimento de 2021.

Em 26 de novembro de 2018 a Companhia emitiu sua 2ª emissão de debêntures, nas séries 170º e 171º, não conversíveis em ações, no valor de R\$20.000 mil destinadas exclusivamente ao desenvolvimento imobiliário, com vencimento em 2021.

As debêntures possuem cláusulas financeiras restritivas (“covenants”), incluindo, entre outros, restrições quanto à mudança, transferência ou cessão de controle societário, incorporação, fusão ou cisão sem prévia anuência do credor, insolvência, inadimplência.

#### b. Outras obrigações contratuais

Em 31 de dezembro de 2019 o Grupo está atendendo à todas as obrigações contratuais (*covenants*) dos contratos de empréstimos e financiamentos, e não está sujeito a apuração de indicadores financeiros.

### 12 - Obrigações Sociais e Trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Salários e ordenados a pagar	211	192	328	199
INSS a recolher	276	236	426	240
FGTS a recolher	58	51	99	52
Provisão de férias	475	540	784	544
Outras obrigações trabalhistas	809	628	953	628
	<b>1.829</b>	<b>1.647</b>	<b>2.590</b>	<b>1.663</b>

### 13 - Obrigações Fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
IRRF sobre folha a recolher	218	104	256	106
Retenção de INSS sobre notas fiscais	6	131	602	232
Retenção de ISS sobre notas fiscais	1	69	174	187
RET a recolher	2.436	3.264	10.427	3.487
Outras obrigações fiscais	64	87	180	104
	<b>2.725</b>	<b>3.655</b>	<b>11.639</b>	<b>4.116</b>

O Grupo aderiu ao Regime Especial de Tributação (RET), conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009. Para tal, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição Para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL, e 2,08% para PIS e COFINS.

## 14 - Adiantamento de Clientes

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Adiantamentos para prestação de Serviços	-	649	3.512	8.942
Contratos de permutas imobiliárias	-	-	29.889	20.854
	<b>-</b>	<b>649</b>	<b>33.401</b>	<b>29.796</b>
Circulante	-	649	11.221	19.014
Não circulante	-	-	22.180	10.782

Os contratos de permuta imobiliária 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.

## 15 - Provisões

### a. Para Contingências

A Companhia registrou provisões, as quais envolvem considerável julgamento por parte da Administração, para contingências trabalhistas e cíveis as quais é provável que uma saída de recursos envolvendo benefícios econômicos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita do montante dessa obrigação.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Contingências trabalhistas	1.643	87	1.643	87
Indenização com terceiros	646	876	1.090	876
	<b>2.289</b>	<b>963</b>	<b>2.733</b>	<b>963</b>

A movimentação das provisões para contingências é:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Saldos iniciais	963	2.165	963	2.165
Adições	1.920	181	2.364	181
Pagamentos	(5)	(181)	(5)	(181)
Reversões	(589)	(1.202)	(589)	(1.202)
Saldos finais	<b>2.289</b>	<b>963</b>	<b>2.733</b>	<b>963</b>

Em 31 de dezembro de 2019, na controladora e no consolidado as contingências com riscos possível de perda montam em R\$ 1.434 (R\$449 em 31 de dezembro de 2018), todo provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

#### b. Para Garantias

A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos e entende que a provisão é uma parte adicional do custo do imóvel vendido que compreende possíveis gastos com manutenção pós obra. O valor provisionado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 2.772 (R\$ 4.641 em 31 de dezembro de 2018) para a Controladora e R\$ 5.386 (R\$ 4.897 em 31 de dezembro de 2018) para o Consolidado. Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes médios a 2,0% do custo de construção em 31 de dezembro de 2019.

A movimentação da provisão para garantias é:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldos iniciais	4.641	2.544	4.897	2.544
Adições	292	3.803	2.100	4.060
Pagamentos	(2.161)	(1.706)	(1.611)	(1.707)
Saldos finais	<b>2.772</b>	<b>4.641</b>	<b>5.386</b>	<b>4.897</b>

## 16 - Patrimônio Líquido

### a) Capital Social

O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$50.973 (R\$20.389 em 31 de dezembro de 2018). O capital está representado por 50.651.957 ações (20.260.784 ações em 31 de dezembro de 2018), todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Ações ordinárias	Participação %	Ações ordinárias	Participação %
Leonardo Miguel de Lima	12.536.359	24,75	5.014.544	24,75
Neylson de Oliveira Almeida	12.536.359	24,75	5.014.544	24,75
Ednilson de Oliveira Almeida	12.536.359	24,75	5.014.544	24,75
Jurandir Miguel de Lima	12.536.359	24,75	5.014.544	24,75
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	506.521	1	202.608	1
	<b>50.651.957</b>	<b>100</b>	<b>20.260.784</b>	<b>100</b>

Em 13 de abril de 2018, em Assembleia Geral Ordinária, a Companhia deliberou pelo aumento do capital social em R\$7.629, passando de R\$12.371 para R\$20.389, mediante capitalização de reservas de lucros.

Em 29 de abril de 2019, em Assembleia Geral Ordinária, a Companhia deliberou pelo aumento do capital social em R\$30.584, passando de R\$20.389 para R\$50.973, mediante capitalização de reservas de lucros.

O capital social autorizado é de R\$100.000 (cem milhões de reais).

b) Reservas de lucros

Após a aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, na assembleia geral ordinária realizada em 29 de abril de 2019, foram identificados ajustes que exigiram a reapresentação destas demonstrações financeiras, para atendimento do exigido no CPC 23, que trata da retificação de erro. Desta forma, o saldo das reservas de lucros, antes e após as reapresentações e após o aumento de capital social, pode ser assim apresentado.

Saldo das reservas de lucros, em 31 de dezembro de 2018, antes das reapresentações	59.680
Efeito das reapresentações das demonstrações financeiras	<u>(55.569)</u>
Saldo das reservas de lucros e prejuízos acumulados, em 31 de dezembro de 2018, após as reapresentações	4.111
Aumento de capital social mediante capitalização de reservas de lucros	<u>(30.584)</u>
Saldos das reservas de lucros e prejuízos acumulados, após reapresentações e aumento de capital social	(26.473)
Lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019	46.535
Dividendos distribuídos no exercício findo em 31 de dezembro de 2019	<u>(19.286)</u>
Saldos das reservas de lucros e prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2019	<u><u>776</u></u>

c) Destinação do resultado

- (i) Reserva legal: de acordo com o estatuto social da Companhia e o artigo nº 193 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia deve destinar 5% do lucro líquido apurado no exercício à constituição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social. A destinação é optativa quando a reserva legal somada às reservas de capital supera em 30% o capital social. Essa reserva pode ser utilizada para fins de aumento de capital ou absorção de prejuízos, não podendo ser distribuída a título de dividendos.
- (ii) Destinação do dividendos: as distribuições de dividendos ocorreram de acordo com a tabela abaixo:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Resultado do exercício	46.535	47.302
(-) Reserva legal	-	(3.019)
(+) Ajustes de representação das demonstrações financeiras	-	19.118
Base cálculo dividendos	<u>46.535</u>	<u>63.401</u>
Percentual mínimo obrigatório	25%	50%
Dividendos mínimos obrigatórios	<u>11.634</u>	<u>31.701</u>
Dividendos distribuídos durante o exercício	(19.286)	(19.038)
Dividendos provisionados no exercício	<u>-</u>	<u>12.663</u>

- (iii) Retenção de lucros: tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, e pagamento de juros sobre os financiamentos. Os lucros excedentes aos dividendos mínimos distribuídos durante o exercício têm sido transferidos para a conta de reserva de retenção de lucros.

## 17 - Receita Operacional Líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receitas de vendas de imóveis	44.836	199.748	346.213	229.426
Impostos sobre vendas	(664)	(3.631)	(6.450)	(4.559)
Distratos	(11.764)	(14.324)	(43.490)	(14.377)
Provisão para risco de crédito	(240)	(715)	(1.034)	(715)
Ajuste a valor presente	(2.750)	(11.689)	(10.039)	(13.699)
Provisão Para Distratos	(28)	-	(1.030)	-
Descontos concedidos	(1.101)	(7)	(3.144)	(2.073)
	<u>28.289</u>	<u>169.382</u>	<u>281.026</u>	<u>194.003</u>

## 18 - Custos e Despesas gerais e outras receitas e despesas operacionais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Terrenos, matéria prima e materiais de uso e consumo	(9.137)	(32.874)	(54.401)	(37.604)
Serviços de terceiros	(15.308)	(56.525)	(94.542)	(63.108)
Despesas com pessoal	(5.159)	(14.893)	(24.460)	(16.429)
Juros capitalizados	(393)	(765)	(6.765)	(785)
Depreciação e amortização	(235)	(428)	(2.519)	(659)
Comissões	(251)	(1.775)	(6.774)	(3.753)
Propaganda e publicidade	(492)	(1.535)	(5.963)	(3.146)
Stand de vendas	(248)	(442)	(2.613)	(1.119)
Serviços de consultoria	(280)	(682)	(1.965)	(1.066)
Combustíveis e lubrificantes	(151)	(505)	(1.039)	(778)
Viagens e estadias	(123)	(302)	(849)	(467)
Gratificações	(191)	(611)	(1.349)	(998)
Outras despesas gerais	(3.438)	(6.867)	(27.111)	(11.595)
<b>Total dos custos e despesas</b>	<b>(35.406)</b>	<b>(118.204)</b>	<b>(230.350)</b>	<b>(141.507)</b>
Custo dos imóveis vendidos	(30.944)	(106.733)	(185.444)	(124.679)
Despesas com vendas	(727)	(3.614)	(19.486)	(9.169)
Despesas gerais e administrativas	(1.873)	(6.805)	(23.288)	(6.662)
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.862)	(1.052)	(2.132)	(997)
<b>Total dos custos e despesas</b>	<b>(35.406)</b>	<b>(118.204)</b>	<b>(230.350)</b>	<b>(141.507)</b>

## 19 - Resultado Financeiro Líquido

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Rendimento sobre aplicação financeira	3.936	2.279	4.022	2.406
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	5.576	7.508	8.254	8.070
Juros sobre mútuos	2.640	-	15	-
Receita financeira sobre vendas	777	-	912	-
Descontos obtidos	1.090	1.505	1.477	1.536
Outras receitas financeiras	71	-	70	313
<b>Receita financeira</b>	<b>14.090</b>	<b>11.292</b>	<b>14.750</b>	<b>12.325</b>
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(9.864)	(9.834)	(9.479)	(9.838)
Despesas bancárias	(1.074)	(1.743)	(2.056)	(2.159)
Multa	(806)	(119)	(1.151)	(149)
Outras despesas financeiras	(385)	(177)	(699)	(176)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(12.129)</b>	<b>(11.873)</b>	<b>(13.385)</b>	<b>(12.322)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>1.961</b>	<b>(581)</b>	<b>1.365</b>	<b>3</b>

## 20 - Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Passivo:</b>				
Imposto de renda e contribuição social	676	1.209	2.599	1.157
Pis e Cofins	732	1.309	2.816	1.253
	<b>1.408</b>	<b>2.518</b>	<b>5.415</b>	<b>2.410</b>

A conciliação entre as despesas nominal e efetiva do imposto de renda e contribuição social para os exercícios é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	46.760	52.011	52.041	52.499
Alíquotas nominais	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	<u>(15.898)</u>	<u>(17.684)</u>	<u>(17.694)</u>	<u>(17.850)</u>
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	17.651	481	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	(225)	12.975	(5.474)	(5.195)
Efeitos das diferenças entre os regimes tributários	<u>(1.753)</u>	<u>(481)</u>	<u>17.694</u>	<u>17.850</u>
Corrente e diferido	<u>(225)</u>	<u>(4.709)</u>	<u>(5.474)</u>	<u>(5.195)</u>
Alíquota efetiva	0,48%	9,05%	10,52%	9,90%

(\*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação.

## 21 - Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo ativos e passivos financeiros com o objetivo de gerir os recursos financeiros disponíveis gerados pela operação. Os riscos associados a estes instrumentos são gerenciados por meio de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A avaliação destes ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado foi elaborada por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas podem divergir se utilizadas hipóteses e metodologias diferentes.

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

31/12/2019

	Hierarquia	Controladora			Consolidado		
		Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado		Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	
			resultados	Total		resultados	Total
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa		33.864	-	33.864	64.550	-	64.550
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	21.466	21.466	-	21.466	21.466
Contas a receber de clientes		21.816	-	21.816	100.706	-	100.706
Valores a receber de partes relacionadas		69.067	-	69.067	286	-	286
<b>Passivos</b>							
Fornecedores		3.571	-	3.571	21.230	-	21.230
Obrigações com terceiros		4.836	-	4.836	353.258	-	353.258
Empréstimos, financiamentos e debêntures		141.702	-	141.702	192.827	-	192.827

31/12/2018

	Hierarquia	Controladora			Consolidado		
		Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado		Custo amortizado	Valor Justo pelo resultado	
			resultados	Total		resultados	Total
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa		26.744	-	26.744	30.363	-	30.363
Títulos e valores mobiliários	Level 2	-	58.805	58.805	-	58.805	58.805
Contas a receber de clientes		37.169	-	37.169	39.580	-	39.580
Valores a receber de partes relacionadas		14.860	-	14.860	252	-	252
<b>Passivos</b>							
Fornecedores		6.114	-	6.114	31.771	-	31.771
Obrigações com terceiros		7.886	-	7.886	151.303	-	151.303
Empréstimos, financiamentos e debêntures		96.794	-	96.794	101.112	-	101.112
Dividendos Obrigatórios a Pagar		12.663	-	12.663	12.663	-	12.663

### Hierarquia de valor justo

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

A 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:

- i. As taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;
- ii. O vencimento de parte substancial dos saldos ocorre em datas próximas às dos balanços.

Os principais fatores de riscos inerentes às operações da Companhia são expostos a seguir:

### 21.1. Risco de mercado

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo está exposto marginalmente a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

	<u>Indexador</u>	<u>Risco</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2019</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2019</u>
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	50.927	53.138
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(74.731)	(74.731)
<b>Exposição líquida</b>			<b>(23.804)</b>	<b>(21.593)</b>

#### Análise de Sensibilidade

Na data de encerramento do exercício, com base em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 06 de abril de 2020, a Administração estimou um cenário provável de variação das taxas de juros de seus passivos financeiros entre as taxas CDI e Selic em 3,25% ao ano, por considerar que as taxas são mercadologicamente equivalentes. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários “A” e “B”, respectivamente.

	<u>Indexador</u>	<u>Controladora</u>			
		<u>31/12/2019</u>	<u>Cenário Provável</u>	<u>Cenário A 25%</u>	<u>Cenário B 50%</u>
Aplicações financeiras	CDI	50.927	52.582	52.995	53.412
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	(74.731)	(77.160)	(77.765)	(78.378)
<b>Exposição líquida</b>		<b>(23.804)</b>	<b>(24.578)</b>	<b>(24.770)</b>	<b>(24.966)</b>
<b>Efeito anual no caixa, líquido</b>			(774)	(966)	(1.162)

	Indexador	Consolidado			
		31/12/2019	Cenário Provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%
Aplicações financeiras	CDI	53.138	54.865	55.295	55.731
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	(74.731)	(77.160)	(77.765)	(78.378)
<b>Exposição líquida</b>		<b>(21.593)</b>	<b>(22.295)</b>	<b>(22.470)</b>	<b>(22.647)</b>
<b>Possível efeito anual no caixa, líquido</b>			(702)	(877)	(1.054)

## 21.2. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo é derivado de recursos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras e das contas a receber.

O risco de crédito é administrado da seguinte forma:

- Instituições financeiras: relacionamento somente com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.
- Contas a receber: normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2.13.

## 21.3. 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. 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.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a dívida líquida e o índice podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Empréstimos, financiamentos e debêntures	141.702	96.794	192.827	101.112
Caixa, equivalentes e títulos e valores mobiliários	(55.330)	(85.549)	(86.016)	(89.168)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>86.372</b>	<b>11.245</b>	<b>106.811</b>	<b>11.944</b>
Patrimônio Líquido	51.749	24.500	51.783	24.502
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	<b>1,67</b>	<b>0,46</b>	<b>2,06</b>	<b>0,49</b>

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de contas a receber, empréstimos e financiamentos e contas a receber de partes relacionadas estão abaixo demonstrados:

	Consolidado		
	Contas a receber de clientes	Empréstimos, financiamentos e debêntures	Saldo
2020	42.704	(84.802)	(42.098)
2021	151.389	(105.308)	46.081
2022	16.136	(2.717)	13.419
2023	5.316	-	5.316
2024	5.231	-	5.231
Após 2025	25.785	-	25.785
	<b>246.561</b>	<b>(192.827)</b>	<b>53.734</b>

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.

## 22 - Lucro líquido por ação

Conforme requerido pelo pronunciamento técnico CPC 41 – Resultado por ação, o resultado por ação foi calculado com base no resultado do exercício atribuível aos acionistas da controladora no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e a respectiva quantidade média ponderada de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia em circulação nestes exercícios, conforme a tabela abaixo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	46.535	47.302	46.567	47.304
Quantidade média das ações em circulação	40.521.566	18.353.581	40.521.566	18.353.581
<b>Resultado por ação básico e diluído</b>	<b>1,15</b>	<b>2,58</b>	<b>1,15</b>	<b>2,58</b>

Em 31 de dezembro de 2019 não houve efeito dilutivo pois, a Companhia não apresenta nenhuma categoria de ações ordinárias com potencial dilutivo para se apurar o lucro por ação.

### 23 - Informações por segmento

As atividades desenvolvidas pela Companhia dividem-se basicamente em incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou por suas controladas.

A administração da Companhia entende que as atividades desenvolvidas pela Companhia e suas controladas, tratam-se de um único segmento de negócios. Desta forma, a Administração do Grupo considera um único segmento operacional e única entidade de reporte para análises e tomada de decisões. A Companhia não possui clientes no exterior e nem clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

### 24 - Empreendimentos em construção

#### Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas

<u>Empreendimentos em Construção</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Receita de Vendas Contratadas	512.477
Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u> .	
Receita de Vendas Apropriadas	354.446
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(44.150)
Total	<u>310.296</u>
<b>Receita de Vendas a Apropriar (a-b)</b>	<b><u>202.181</u></b>

#### Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas

Empreendimentos em Construção:	
(a) <b>Custo Orçado das Unidades ( sem encargos financeiros)</b>	<b><u>277.075</u></b>
Custo Incorrido <u>Líquido</u>	
(b) Custos de construção Incorridos	177.853
Total	<u>177.853</u>
<b>Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b><u>99.222</u></b>

**Driver CI/CO (sem encargos financeiros) 49%**

#### Custo Orçado a Apropriar em Estoque

Empreendimentos em Construção:	
(a) <b>Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</b>	<b><u>263.901</u></b>
Custo Incorrido <u>Líquido</u>	
(b) Custos de construção Incorridos	220.877
Total	<u>220.877</u>
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b><u>43.024</u></b>

## 25 - Transações não caixa

A Companhia realizou as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e equivalentes de caixa e que, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Juros capitalizados	10.583	-
Aquisição de imobilizados contra obrigações com terceiros	7.700	-
Direito de uso de arrendamentos	1.252	-

## 26 - Seguros

Os principais seguros da Companhia são:

<u>ITENS</u>	<u>TIPO DE COBERTURA</u>	<u>IMPORTÂNCIA SEGURADA</u>
<b>SEGURO RISCO ENGENHARIA</b>	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização dos prejuízos causados à obra por acidentes, como incêndio, queda de raio, roubo, montagem de máquinas e equipamentos, quebra de equipamentos de produção, dentre outras coberturas específicas no local do objeto seguro.	389.906
<b>SEGURO GARANTIA (SGPE)</b>	Garante o reparo pela construtora de danos relativos à manutenção e reparo relativo ao mau funcionamento e inadequações da construção, defeitos e falhas em materiais de acabamento, exceto danos estruturais, que cause danos na edificação após a entrega do imóvel ao mutuário.	7.871
<b>SEGURO GARANTIA (SGTO)</b>	Garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e a contratação de um Construtor Substituto, para que este conclua as obras do empreendimento habitacional financiado ou a ser arrendado, de acordo com o "Contrato principal" firmado entre o segurado, o tomador e mutuários, quando houver.	55.778

## 27 - Eventos subsequentes

### Pandemia Covid-19 - Coronavírus

Até o presente momento, não houve impactos relevantes do Covid-19 (“Novo Coronavírus”) nas atividades operacionais da Companhia. A Administração está acompanhando atentamente o avanço do Covid-19 e o impacto econômico e social, adotando medidas, em linha com as recomendações do Ministério da Saúde, das autoridades locais e das entidades de classe, para proteger seus colaboradores. A Companhia adotou medidas recomendadas para mitigar a disseminação do vírus nas obras, nas lojas e nos escritórios administrativos (higienização mais frequente, escala flexível de trabalho, adoção da prática de trabalho à distância, dentre outras).

O processo produtivo é dependente de mão de obra e medidas que restrinjam a circulação dos funcionários ou que exijam quarentena podem impactar o andamento das obras. O processo de vendas é substancialmente conduzido em lojas próprias, inclusive em shopping centers, e adotamos ferramentas que permitem que diversas etapas do processo de vendas sejam realizadas online. Caso as medidas de contenção do Covid-19 sejam intensificadas, podem ocorrer a suspensão dos atendimentos e atrasos nos lançamentos e entregas de obras.

Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do COVID-19 no ambiente econômico, a Administração entende que não foram observados efeitos relevantes que podem impactar as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019, a continuidade dos negócios e/ou as estimativas contábeis da Companhia.

## **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações contábeis (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Juiz de Fora, 13 de abril de 2020

Neylson de Oliveira Almeida  
Diretor Presidente

## **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 13 de abril de 2020, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Juiz de Fora, 13 de abril de 2020.

Neylson de Oliveira Almeida  
Diretor Presidente