

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

Dfs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	19
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	90
--	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	93
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	94
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	77.827.002
Preferenciais	0
Total	77.827.002
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	390.146	252.479	171.413
1.01	Ativo Circulante	96.886	70.540	111.605
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	69.013	33.864	26.744
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.476	17.261	54.805
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	16.476	17.261	54.805
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	16.476	17.261	54.805
1.01.03	Contas a Receber	8.884	16.008	24.855
1.01.03.01	Clientes	8.884	16.008	24.855
1.01.04	Estoques	592	1.998	4.840
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.921	1.409	361
1.01.08.03	Outros	1.921	1.409	361
1.02	Ativo Não Circulante	293.260	181.939	59.808
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	157.249	83.294	34.499
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	4.205	4.000
1.02.01.04	Contas a Receber	14.739	5.808	12.314
1.02.01.04.01	Clientes	14.739	5.808	12.314
1.02.01.05	Estoques	5.513	4.214	3.325
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	136.997	69.067	14.860
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	136.997	69.067	14.860
1.02.02	Investimentos	132.706	72.618	4.209
1.02.02.01	Participações Societárias	132.706	72.618	4.209
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	132.706	72.618	4.209
1.02.03	Imobilizado	3.305	25.988	21.057
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.543	25.325	21.057
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	762	663	0
1.02.04	Intangível	0	39	43
1.02.04.01	Intangíveis	0	39	43

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	390.146	252.479	171.413
2.01	Passivo Circulante	166.757	46.187	44.328
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.855	1.829	1.647
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.855	1.829	1.647
2.01.02	Fornecedores	3.239	3.571	6.114
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.239	3.571	6.114
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.695	2.725	3.655
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	2.695	2.725	3.655
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	156.224	30.822	11.168
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	156.224	30.822	11.168
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	156.224	30.822	11.168
2.01.05	Outras Obrigações	1.321	4.851	18.693
2.01.05.02	Outros	1.321	4.851	18.693
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	12.663
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	0	0	649
2.01.05.02.05	Obrigações com Terceiros	1.304	4.836	3.380
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	17	15	2.001
2.01.06	Provisões	1.423	2.389	3.051
2.01.06.02	Outras Provisões	1.423	2.389	3.051
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.423	2.389	3.051
2.02	Passivo Não Circulante	175.452	154.543	102.585
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	20.617	110.880	85.626
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	20.617	110.880	85.626
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	20.617	110.880	85.626
2.02.02	Outras Obrigações	117.640	31.667	12.992
2.02.02.02	Outros	117.640	31.667	12.992
2.02.02.02.04	Obrigações com terceiros	16.158	0	4.506
2.02.02.02.05	Obrigações com parte relacionadas	101.482	31.667	8.486
2.02.04	Provisões	37.195	11.996	3.967

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.04.02	Outras Provisões	37.195	11.996	3.967
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.389	383	1.590
2.02.04.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	32.571	9.324	1.414
2.02.04.02.05	Provisões para contingência	3.235	2.289	963
2.03	Patrimônio Líquido	47.937	51.749	24.500
2.03.01	Capital Social Realizado	87.196	50.973	20.389
2.03.04	Reservas de Lucros	776	4.803	4.803
2.03.04.01	Reserva Legal	776	4.803	4.803
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-40.035	-4.027	-692

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	379	28.289	169.382
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.139	-30.944	-106.733
3.03	Resultado Bruto	-1.760	-2.655	62.649
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-35.967	47.454	-10.057
3.04.01	Despesas com Vendas	-21	-727	-3.614
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-248	-1.873	-6.805
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.259	-1.862	-1.052
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-30.439	51.916	1.414
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-37.727	44.799	52.592
3.06	Resultado Financeiro	-2.272	1.961	-581
3.06.01	Receitas Financeiras	4.048	14.090	11.292
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.320	-12.129	-11.873
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-39.999	46.760	52.011
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36	-225	-4.709
3.08.01	Corrente	-36	-225	-4.709
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-40.035	46.535	47.302
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-40.035	46.535	47.302
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,00000	1,14919	0,00000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,00000	1,14919	0,00000

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-40.035	46.535	47.302
4.03	Resultado Abrangente do Período	-40.035	46.535	47.302

Dfs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.049	-24.274	29.376
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.006	5.466	53.018
6.01.01.01	Lucro líquido do período	-40.035	46.535	47.302
6.01.01.02	Depreciações	490	1.621	654
6.01.01.03	Provisão para risco de crédito	2.156	239	1.376
6.01.01.04	Resultado da equivalência patrimonial	30.439	-51.916	-1.453
6.01.01.05	Provisão para garantia	3.249	292	2.097
6.01.01.06	Provisão para contingência	946	1.326	-1.202
6.01.01.07	Provisão juros sobre empréstimos	5.088	12.462	3.726
6.01.01.08	Ajuste a valor presente de contas a receber	0	-2.453	518
6.01.01.09	Provisão juros sobre mútuos	-3.339	-2.640	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.043	-29.740	-23.642
6.01.02.01	Contas a receber	-3.963	5.958	-26.715
6.01.02.02	Estoques	107	1.953	-622
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	-509	-1.047	1.110
6.01.02.04	Fornecedores	-583	-3.795	4.404
6.01.02.05	Obrigações fiscais	-30	182	508
6.01.02.06	Obrigações com pessoal	26	-12.911	-5.028
6.01.02.08	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-24.403	-16.515	-125
6.01.02.09	Outros passivos	2	-2.635	-69
6.01.02.10	Obrigações com terceiros	18.679	-930	2.895
6.01.02.11	Ganho na venda de ativos imobilizados	-1.257	0	0
6.01.02.12	Realização de custos de captação de debêntures	2.097	0	0
6.01.02.13	Provisão para garantias	-3.209	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.686	24.966	-68.699
6.02.01	Aplicações financeiras	4.990	37.339	-58.805
6.02.02	Empréstimos a partes relacionadas	-227.291	-151.229	-13.514
6.02.03	Aquisição (baixa) de investimento	0	0	-1.323
6.02.04	Aquisição de imobilizado	-1.005	-1.184	-4.777

Dfs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02.06	Recebimento de mútuos	209.343	134.452	8.486
6.02.07	Dividendos recebidos	4.500	2.000	0
6.02.08	Baixa de imobilizado	1.323	3.588	1.234
6.02.09	Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	11.826	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	45.512	6.428	36.083
6.03.01	Empréstimos (captação menos amortizações / líquido)	139.286	93.661	118.961
6.03.02	Integralização de capital	-94.136	-55.284	-64.230
6.03.03	Dividendos e reservas	0	-31.949	-19.038
6.03.04	Aumento de capital social	362	0	390
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	35.149	7.120	-3.240
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	33.864	26.744	29.984
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	69.013	33.864	26.744

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	50.973	0	4.803	-4.027	0	51.749
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	50.973	0	4.803	-4.027	0	51.749
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.223	0	-4.027	-36.008	0	-3.812
5.04.01	Aumentos de Capital	36.223	0	0	0	0	36.223
5.04.08	Compensação de prejuízos	0	0	-4.027	4.027	0	0
5.04.09	Prejuízo do exercício	0	0	0	-40.035	0	-40.035
5.07	Saldos Finais	87.196	0	776	-40.035	0	47.937

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	20.389	0	4.803	-692	0	24.500
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	20.389	0	4.803	-692	0	24.500
5.04	Transações de Capital com os Sócios	30.584	0	0	-49.870	0	-19.286
5.04.01	Aumentos de Capital	30.584	0	0	-30.584	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-19.286	0	-19.286
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.535	0	46.535
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.535	0	46.535
5.07	Saldos Finais	50.973	0	4.803	-4.027	0	51.749

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	12.371	0	1.784	-5.646	0	8.509
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	12.371	0	1.784	-5.646	0	8.509
5.04	Transações de Capital com os Sócios	8.018	0	0	-39.329	0	-31.311
5.04.01	Aumentos de Capital	8.018	0	0	-7.628	0	390
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-12.663	0	-12.663
5.04.08	Antecipação de dividendos	0	0	0	-19.038	0	-19.038
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.302	0	47.302
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.302	0	47.302
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.019	-3.019	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.019	-3.019	0	0
5.07	Saldos Finais	20.389	0	4.803	-692	0	24.500

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	2.389	33.072	185.424
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.389	33.072	185.424
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.331	-30.978	-118.934
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.139	-24.846	-89.818
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.192	-6.132	-29.116
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.942	2.094	66.490
7.04	Retenções	-490	-1.621	-654
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-490	-1.621	-654
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.432	473	65.836
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-26.391	66.006	12.706
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-30.439	51.916	1.414
7.06.02	Receitas Financeiras	4.048	14.090	11.292
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-32.823	66.479	78.542
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-32.823	66.479	78.542
7.08.01	Pessoal	295	938	14.893
7.08.01.01	Remuneração Direta	295	938	14.893
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	597	3.542	9.428
7.08.02.01	Federais	597	3.542	9.428
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.320	12.129	11.873
7.08.03.03	Outras	6.320	12.129	11.873
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	6.320	12.129	11.873
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	19.286	34.720
7.08.04.02	Dividendos	0	19.286	31.701
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	0	3.019
7.08.05	Outros	-40.035	30.584	7.628
7.08.05.01	Aumento de capital	-40.035	30.584	7.628

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	820.057	675.412	364.198
1.01	Ativo Circulante	426.286	336.640	183.095
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	97.754	64.550	30.363
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.476	17.261	54.805
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	16.476	17.261	54.805
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	16.476	17.261	54.805
1.01.03	Contas a Receber	44.784	47.811	27.266
1.01.03.01	Clientes	44.784	47.811	27.266
1.01.04	Estoques	262.672	202.387	68.008
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.600	4.631	2.653
1.01.08.03	Outros	4.600	4.631	2.653
1.02	Ativo Não Circulante	393.771	338.772	181.103
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	301.761	311.068	159.984
1.02.01.04	Contas a Receber	18.249	52.895	12.314
1.02.01.04.01	Clientes	18.249	52.895	12.314
1.02.01.05	Estoques	260.200	253.278	143.418
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	19.742	4.491	4.252
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	19.742	286	252
1.02.01.09.05	Títulos e valores mobiliários	0	4.205	4.000
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.570	404	0
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	404	404	0
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	3.166	0	0
1.02.02	Investimentos	57.914	14	19
1.02.02.01	Participações Societárias	14	14	19
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	14	14	19
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	57.900	0	0
1.02.03	Imobilizado	34.096	27.651	21.057
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	32.167	26.198	21.057
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.929	1.453	0

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.04	Intangível	0	39	43
1.02.04.01	Intangíveis	0	39	43

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	820.057	675.412	364.198
2.01	Passivo Circulante	340.433	154.672	102.279
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.026	2.590	1.663
2.01.01.01	Obrigações Sociais	4.026	2.590	1.663
2.01.02	Fornecedores	28.368	21.230	31.771
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28.368	21.230	31.771
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.180	11.639	4.116
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	20.180	11.639	4.116
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	208.031	81.947	11.168
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	208.031	81.947	11.168
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	208.031	81.947	11.168
2.01.05	Outras Obrigações	75.477	33.565	50.369
2.01.05.02	Outros	75.477	33.565	50.369
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	12.663
2.01.05.02.04	Obrigações com terceiros	67.578	21.779	17.280
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	7.826	11.221	19.014
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	73	565	1.412
2.01.06	Provisões	4.351	3.701	3.192
2.01.06.02	Outras Provisões	4.351	3.701	3.192
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.351	3.701	3.192
2.02	Passivo Não Circulante	431.687	468.957	237.417
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	46.628	110.880	89.944
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	46.628	110.880	89.944
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	46.628	110.880	89.944
2.02.02	Outras Obrigações	377.234	353.659	144.805
2.02.02.02	Outros	377.234	353.659	144.805
2.02.02.02.03	Obrigações com terceiros	365.843	331.479	134.023
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	11.391	22.180	10.782
2.02.04	Provisões	7.825	4.418	2.668

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.04.02	Outras Provisões	7.825	4.418	2.668
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.483	1.685	1.705
2.02.04.02.04	Provisões para contingência	3.342	2.733	963
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	47.937	51.783	24.502
2.03.01	Capital Social Realizado	87.196	50.973	20.389
2.03.04	Reservas de Lucros	776	4.803	4.803
2.03.04.01	Reserva Legal	776	4.803	4.803
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-40.035	-4.027	-692
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	34	2

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	223.966	281.026	194.003
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-192.562	-185.444	-124.679
3.03	Resultado Bruto	31.404	95.582	69.324
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-56.879	-44.906	-16.828
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.839	-19.486	-9.169
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.853	-23.288	-6.662
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.187	-2.132	-997
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-25.475	50.676	52.496
3.06	Resultado Financeiro	-9.908	1.365	3
3.06.01	Receitas Financeiras	2.618	14.750	12.325
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.526	-13.385	-12.322
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-35.383	52.041	52.499
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.652	-5.474	-5.195
3.08.01	Corrente	-4.652	-5.474	-5.195
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-40.035	46.567	47.304
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-40.035	46.567	47.304
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.035	46.535	47.302
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	32	2
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,51000	1,14919	2,57737
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,51000	1,14919	2,57737

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-40.035	46.567	47.304
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-40.035	46.567	47.304
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.035	46.567	47.304

Dfs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.007	-58.020	19.408
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.146	68.106	51.597
6.01.01.01	Lucro líquido do período	-40.035	46.567	47.304
6.01.01.02	Depreciações	2.081	2.519	654
6.01.01.03	Provisão para risco de crédito	2.350	1.034	477
6.01.01.05	Provisão para garantia	6.799	489	2.353
6.01.01.06	Provisão para contingência	609	1.770	-1.202
6.01.01.07	Provisão de juros sobre empréstimos	10.030	13.954	1.903
6.01.01.08	Provisão juros sobre mútuos	0	-12	0
6.01.01.09	Ajuste a valor presente de contas a receber	622	1.785	108
6.01.01.10	Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-2.995	0	0
6.01.01.11	Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	-6.446	0	0
6.01.01.12	Ganho na venda de ativos imobilizados	-1.257	0	0
6.01.01.13	Realização de custos de captação de debêntures	2.096	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.139	-126.126	-32.189
6.01.02.01	Contas a receber	12.028	-63.933	-27.817
6.01.02.02	Estoques	-54.885	-233.656	-203.883
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	-3.148	-2.381	-1.182
6.01.02.04	Fornecedores	5.563	-13.482	30.061
6.01.02.05	Obrigações fiscais	8.488	7.523	524
6.01.02.06	Obrigações com pessoal	1.376	927	138.389
6.01.02.08	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-27.370	-18.137	-126
6.01.02.09	Outros passivos	-541	2.758	28.489
6.01.02.10	Obrigações com terceiros	80.163	194.255	3.356
6.01.02.11	Provisão para garantias	-3.351	0	0
6.01.02.12	Adiantamentos de clientes	-14.184	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.546	38.842	-61.254
6.02.01	Aplicação financeira	4.990	37.339	-58.805

Dfs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02.02	Empréstimos a partes relacionadas	-19.742	-34	1.094
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-4.504	-2.118	-4.777
6.02.04	Baixa de imobilizados	1.632	3.650	1.234
6.02.05	Baixa de investimentos	0	5	0
6.02.06	Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	11.826	0	0
6.02.07	Recebimentos de mútuos	286	0	0
6.02.08	Aquisição de investimentos	-34	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	60.757	53.365	42.225
6.03.01	Captação de empréstimos	219.060	162.135	125.919
6.03.02	Integralização de capital	0	0	390
6.03.03	Dividendos e reservas	0	-31.949	-19.038
6.03.04	Pagamentos de empréstimos	-158.665	-76.821	-65.046
6.03.05	Aumento de capital social	362	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	33.204	34.187	379
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	64.550	30.363	29.984
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	97.754	64.550	30.363

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	50.973	0	4.803	-4.027	0	51.749	34	51.783
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	50.973	0	4.803	-4.027	0	51.749	34	51.783
5.04	Transações de Capital com os Sócios	36.223	0	-4.027	-36.008	0	-3.812	-34	-3.846
5.04.01	Aumentos de Capital	36.223	0	0	0	0	36.223	0	36.223
5.04.08	Compensação de prejuízos	0	0	-4.027	4.027	0	0	0	0
5.04.09	Aquisição de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-34	-34
5.04.10	Prejuízo do exercício	0	0	0	-40.035	0	-40.035	0	-40.035
5.07	Saldos Finais	87.196	0	776	-40.035	0	47.937	0	47.937

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	20.389	0	4.803	-692	0	24.500	2	24.502
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	20.389	0	4.803	-692	0	24.500	2	24.502
5.04	Transações de Capital com os Sócios	30.584	0	0	-49.870	0	-19.286	0	-19.286
5.04.01	Aumentos de Capital	30.584	0	0	-30.584	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-19.286	0	-19.286	0	-19.286
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.535	0	46.535	32	46.567
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.535	0	46.535	32	46.567
5.07	Saldos Finais	50.973	0	4.803	-4.027	0	51.749	34	51.783

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	12.371	0	1.784	-5.646	0	8.509	0	8.509
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	12.371	0	1.784	-5.646	0	8.509	0	8.509
5.04	Transações de Capital com os Sócios	8.018	0	0	-39.329	0	-31.311	0	-31.311
5.04.01	Aumentos de Capital	8.018	0	0	-7.628	0	390	0	390
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-31.701	0	-31.701	0	-31.701
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.302	0	47.302	2	47.304
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.302	0	47.302	2	47.304
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.019	-3.019	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.019	-3.019	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	20.389	0	4.803	-692	0	24.500	2	24.502

Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	238.923	302.723	215.049
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	238.923	302.723	215.049
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-219.457	-227.524	-144.712
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-176.416	-152.771	-105.063
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-43.041	-74.753	-39.649
7.03	Valor Adicionado Bruto	19.466	75.199	70.337
7.04	Retenções	-2.081	-2.519	-654
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.081	-2.519	-654
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	17.385	72.680	69.683
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.618	14.750	12.325
7.06.02	Receitas Financeiras	2.618	14.750	12.325
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	20.003	87.430	82.008
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	20.003	87.430	82.008
7.08.01	Pessoal	31.839	8.213	16.429
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.839	8.213	16.429
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.673	15.962	10.909
7.08.02.01	Federais	15.673	15.962	10.909
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.526	13.385	12.322
7.08.03.01	Juros	12.526	13.385	12.322
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	19.286	34.720
7.08.04.02	Dividendos	0	19.286	31.701
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	0	3.019
7.08.05	Outros	-40.035	30.584	7.628
7.08.05.01	Aumento de capital	-40.035	30.584	7.628

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T20 | 2020



Juiz de Fora, 31 de março de 2021 – A INTER Construtora e Incorporadora S.A. (B3: BOVESPA MAIS – INNT3), que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco no segmento de baixa renda no Brasil (Casa Verde e Amarela) bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), divulga hoje seus resultados de 2020. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

LANÇAMENTOS de 2.836 unidades com VGV de R\$ 483 milhões em 2020

VENDAS LÍQUIDAS de 1.791 unidades com VGV de R\$ 278 milhões em 2020

RECEITA LÍQUIDA de R\$ 224 milhões em 2020

LUCRO BRUTO de R\$ 31,4 milhões em 2020



A Inter Construtora

Atuação em 7 cidades nos estados de Minas Gerais e São Paulo



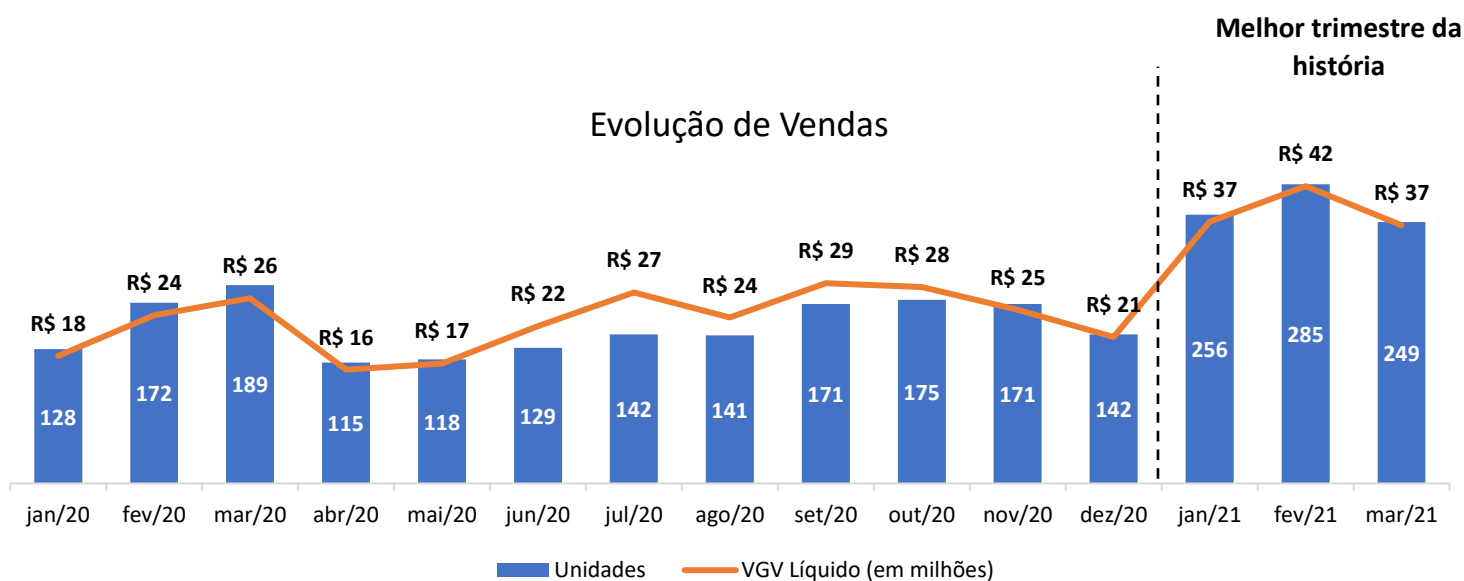
+ de R\$ 2 bilhões em lançamentos

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2020

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2020 foi marcado pelos desafios e incertezas com os quais convivemos desde o advento da pandemia do Covid-19. Mesmo diante dessas dificuldades a Inter alcançou lançamentos de R\$ 483 milhões no ano. Avançamos com nosso planejamento de expansão geográfica e iniciamos a operação na cidade de Uberlândia, com um lançamento realizado em 2020 e outro já realizado em 2021. Em 2020, fizemos o nosso segundo lançamento em São José do Rio Preto, ambos com foco no mercado de baixa renda que se mostra bastante resiliente.

As vendas alcançaram R\$ 278 milhões no ano, pressionadas pelo distanciamento social implementado desde o mês de março/20, início da pandemia. No segundo semestre, registramos melhora na atividade operacional, com recuperação gradual das vendas. Porém, os frequentes fechamentos das cidades que atuamos, comprometeram a recuperação total do patamar de vendas esperado pela Companhia para o ano de 2020. Além disso, durante a pandemia houve grande demanda por estoque pronto, os quais não possuímos em razão da alta velocidade de vendas durante a fase de obras. Neste primeiro trimestre de 2021, registramos recorde histórico¹ de vendas, com 790 vendas líquidas e VGV de R\$ 116,7 milhões.



Com isso, nossa receita operacional líquida registrou R\$ 224 milhões, com margem bruta de 14%, impactada negativamente pelos efeitos da pandemia, em especial pela pressão de custos, com INCC alcançando 8,81% no acumulado de 2020. Nos materiais, a alta no acumulado do Sinapi foi de 17,28% em 2020, enquanto em 2019 foi 4,54%. Em itens como aço e cimento, observamos aumentos bem mais significativos de 49,84% e 25,6% no ano. Em razão dos tetos do Casa Verde e Amarela bem como renda da população nas cidades em que atuamos não foi possível incrementar os preços dos nossos produtos de maneira a compensar todo esse reajuste. Como efeito, a Inter entregou um prejuízo de R\$ 40 milhões e queima de caixa de R\$ 33 milhões, calculado pela variação da dívida líquida.

¹ 1T21 números não auditados

Durante o ano, o time Inter foi reforçado para dar suporte ao plano de expansão bem como para acelerar o processo de profissionalização da Companhia. Avançamos também com as boas práticas de Governança, através da nossa área de GRCP (Governança, Risco, Compliance e Privacidade), com envolvimento de toda a Companhia em treinamentos, melhorias em processos e controles.

Continuamos orientados para a nossa estratégia de crescimento e expansão em cidades de MG e SP (especialmente com população superior a 300 mil habitantes), com foco no segmento econômico e produto diferenciado. Buscamos ser a melhor e mais rentável empresa do segmento com liderança nas cidades em que atuamos. Nosso landbank possui mais de 30 mil unidades (VGV estimado de R\$ 5 bilhões) localizado em 14 cidades, o que nos deixa preparados para os próximos ciclos de crescimento.

MODELO DE NEGÓCIO

Priorizamos a região sudeste como foco de atuação, onde concentra-se grande parte do déficit habitacional nominal, além do crescimento populacional. Somos focados nas cidades com população acima de 300 mil habitantes, que proporcionem à Companhia a realização de diversos lançamentos nos beneficiando de escala e eficiência operacional. Atuamos nas regiões centrais das cidades, com produtos superiores à concorrência, o que favorece a nossa velocidade de vendas. A cada ano, aprimoramos a nossa eficiência produtiva, com maior industrialização do canteiro e padronização de tipologias.

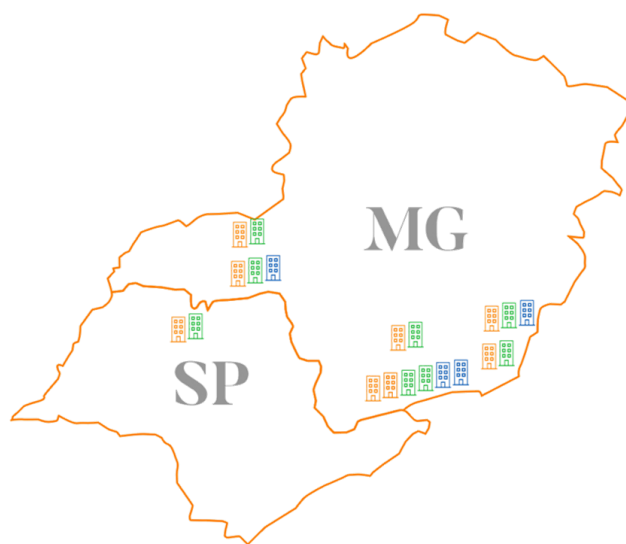
MERCADO DE ATUAÇÃO

Nosso portfólio está focado majoritariamente no mercado econômico (grupos 2 e 3 do PCVA), com atuação geográfica nos Estados de Minas Gerais e São Paulo os quais concentram cerca de 30% do déficit habitacional brasileiro. Buscamos entender profundamente as cidades que atuamos, para que possamos ser a referência local de qualidade e de melhor custo-benefício.

PRODUTO

Desde o início da nossa operação no segmento econômico, a Inter optou por desenvolver empreendimentos verticalizados, chegando até 21 pavimentos, beneficiando o lançamento em localização privilegiada.

Dessa forma, conseguimos desenvolver terrenos com melhores localizações, e propiciar aos nossos clientes o benefício de morar em regiões centrais, com infraestrutura urbana robusta, próximo a diversos serviços e comércio essenciais. Além disso, todos os nossos empreendimentos são condomínios fechados com guarita, área de lazer completa, bicicletas compartilhadas, espaço fitness, gourmet e kids, salão de festas e elevadores.



Lançamos mais de 12 mil unidades
Vendemos mais de 9 mil unidades
Entregamos mais de 5 mil unidades



Para propiciar uma vida ainda melhor e sustentável aos nossos clientes, os nossos condomínios possuem medidor individual de gás e água, captação e reutilização da água da chuva, lâmpadas em LED, sensor de presença, energia solar, coleta de lixo seletiva, dentre outros itens.

Outro diferencial da Inter está nos *Strip Malls* desenvolvidos junto aos nossos condomínios. Além da conveniência, facilidade de serviços e comércio, as lojas comerciais evitam que o cliente se desloque por grandes distâncias, promovendo comodidade, segurança e qualidade de vida. Com o avanço do *home office*, nosso produto se torna ainda mais atrativo, uma vez que o cliente demanda mais da infraestrutura disponível nas proximidades da residência, valorizando o patrimônio das famílias.



LANDBANK

Encerramos o ano com um VGV de R\$ 5 bilhões no banco de terrenos, localizado em 14 cidades. Este volume é suficiente para quase 10 anos de lançamentos se comparado a 2020. Em função da pandemia fomos mais prudentes na aquisição de terrenos, observando o movimento das cidades, e acreditamos que em 2021 seremos capazes de dar prosseguimento a esta expansão.

Banco de terrenos com 31.300 unidades

Preparado para expansão



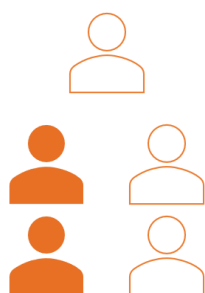


GOVERNANÇA

O Conselho de Administração da Inter é composto por 5 membros, dos quais 3 são independentes, sendo responsável pelo direcionamento estratégico e promover o elo entre acionistas e diretoria.

A Diretoria Executiva é composta por 5 membros, sendo responsável por executar a estratégia e diretrizes gerais aprovadas pelo Conselho e Assembleia.

Conselho de Administração



Conselho de Administração composto por 3 membros independentes

Diretoria Executiva



Diretoria Executiva composta por 2 sócios fundadores e 3 profissionais provenientes do mercado de baixa renda

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ mil	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
VGv Lançado	-	39.960	100%▼	142.800	100%▼	482.770	500.663	4 % ▼
Vendas brutas	81.869	89.925	9%▼	89.326	8%▼	326.496	352.037	7 % ▼
Vendas Líquidas	73.771	79.640	7%▼	71.906	3%▲	278.000	294.150	5 % ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	49.572	68.919	28%▼	86.898	43%▼	223.966	281.026	20 % ▼
Custo dos imóveis vendidos	(54.923)	(46.753)	17%▲	(61.100)	10%▼	(192.562)	(185.444)	4 % ▲
Lucro Bruto Ajustado	(4.282)	23.120		32.364		35.567	102.347	
Margem Bruta ajustada (%)	-8,6%	33,5%		37,2%		15,9%	36,4%	
Despesas Comerciais	(5.622)	(4.299)	31%▲	(7.275)	23%▼	(17.839)	(19.486)	8 % ▼
Despesas Gerais e Administrativas	(9.125)	(7.761)	18%▲	(6.451)	41%▲	(32.853)	(23.288)	41 % ▲
Outras receitas e despesas	(2.574)	(2.526)	2%▲	(427)	502%▲	(6.187)	(2.132)	190 % ▲
Resultado Financeiro Líquido	(6.891)	(2.440)	182%▲	2.363	392%▼	(9.908)	1.365	826 % ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(935)	(1.507)	38%▼	(1.807)	48%▼	(4.652)	(5.474)	15 % ▼
Lucro Líquido	(30.498)	3.633		12.201		(40.035)	46.567	
Margem Líquida (%)	-61,5%	5,3%		14,0%		-17,9%	16,6%	
EBITDA Ajustado	(20.976)	8.908	335%▼	19.524	207%▼	(19.231)	59.960	
Margem EBITDA ajustada (%)	-42,3%	12,9%		22,5%		-8,6%	21,3%	
Receitas a apropriar	202.341	184.645	10%▲	148.275	36%▲	202.341	148.275	36 % ▲
Margem Resultados a Apropriar (%)	35,1%	36,6%	1,5p.p.▼	33,1%	2p.p.▲	35,1%	33,1%	2 p.p. ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	114.230	69.548	64%▲	86.016	33%▲	114.230	86.016	33 % ▲
Dívida Bancária Bruta	254.659	187.296	36%▲	192.827	32%▲	254.659	192.827	32 % ▲
Dívida Líquida	140.429	117.748	19%▲	106.811	31%▲	140.429	106.811	31 % ▲
Dívida Líquida / PL	2,9	1,5	95%▲	2,1	42%▲	2,9	2,1	42 % ▲
Patrimônio Líquido	47.937	78.436	39%▼	51.783	7%▼	47.937	51.783	7 % ▼
Landbank	4.966.223	4.624.658	7%▲	4.394.282	13%▲	4.966.223	4.394.282	13 % ▲
Landbank (unidades)	31.300	31.611	1%▼	30.605	2%▲	31.300	30.605	2 % ▲

Os ajustes consideram os juros dos empréstimos de apoio a produção reconhecidos no custo dos imóveis vendidos são reclassificados para as despesas financeiras para apuração do EBITDA ajustado.

LANÇAMENTOS

O ano de 2020 foi marcado pelos lançamentos de empreendimentos ainda mais verticalizados, pelo início da operação na cidade de Uberlândia-MG e do primeiro empreendimento financiado com recurso do SBPE.

A combinação desses fatores manteve o VGv lançado no mesmo patamar de 2019, com um aumento de 24% no ticket médio, fruto da nova estratégia de combinar foco, produto de qualidade e localização, beneficiando a velocidade de vendas.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Número de empreendimentos	-	1		2		6	13	54%▼
VGv Lançado	-	39.960		142.800		482.770	500.663	4%▼
Unidades lançadas	-	296		1.012		2.836	3.640	22%▼
Ticket médio (em R\$)	-	135.000		141.107		170.229	137.545	24%▲

VENDAS BRUTAS, DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

As vendas líquidas mantiveram o patamar de 2019, com um recuo de 7% na comparação T/T e 5% na comparação A/A, totalizando R\$278.000. O ticket médio das vendas líquidas subiu 19% A/A, decorrente da maior participação das cidades do interior de São Paulo e de Uberlândia nas vendas totais.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Vendas brutas	81.869	89.925	9%▼	89.326	8%▼	326.496	352.037	7%▼
Distratos	(8.098)	(10.285)	21%▼	(17.420)	54%▼	(48.496)	(57.887)	16%▼
Vendas líquidas	73.771	79.640	7%▼	71.906	3%▲	278.000	294.150	5%▼
Unidades vendidas	488	456	7%▲	551	11%▼	1.795	2.256	20%▼
Ticket médio (em R\$)	151.170	174.648	13%▼	130.500	16%▲	154.875	130.386	19%▲
Estoque	2.825	3.296	14%▼	1.809	56%▲	2.825	1.809	56%▲
VSO (vendas sobre oferta)	14,7%	12,2%	2,6p.p.▲	23,3%	8,6p.p.▼	38,9%	55,5%	16,6p.p.▼

UNIDADES REPASSADAS, PRODUZIDAS E ENTREGUES

Encerramos o ano de 2020 com recorde de unidades repassadas junto às instituições financeiras (+6% A/A), mesmo com os desafios e restrições surgidas com a pandemia.

No 4T20 foram entregues dois empreendimentos na cidade de Juiz de Fora (Park Quinet e Reserva das Acácias) e as obras em andamento eram 17, distribuídas em 7 cidades.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Unidades repassadas	372	617	40%▼	677	45%▼	1.900	1.794	6%▲
Unidades entregues	1.386	60	2.210%▲	-	-	1.446	984	47%▲
Obras em andamento	17	17	-	19	11%▼	17	19	11%▼

RECEITAS A APROPRIAR

Aumento de 10% (T/T) nas receitas a apropriar do 4T20 com redução de 1,5p.p. na margem bruta a apropriar, o que reflete o esforço atual da Companhia para aumento do ticket médio das vendas. Na comparação anual, as receitas a apropriar cresceram 36% e a margem bruta 2,0 p.p..

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Receitas a apropriar	202.341	184.645	10%▲	148.275	36%▲	202.341	148.275	36%▲
Margem Resultados a Apropriar (%)	35,1%	36,6%	1,5p.p.▼	33,1%	2,0p.p.▲	35,1%	33,1%	2,0p.p.▲

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

ESTOQUE

A Companhia encerrou o 4T20 com estoque de 2.825 unidades, com valor estimado de vendas de R\$464mm, redução de 18% na comparação T/T e um acréscimo de 82% na comparação A/A.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
VGv	463.834	563.980	18%▼	254.272	82%▲	463.834	254.272	82%▲
Número de unidades	2.825	3.312	15%▼	1.823	55%▲	2.825	1.823	55%▲
Ticket médio - R\$	164.189	170.284	4%▼	139.480	18%▲	164.189	139.480	18%▲

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A Receita Operacional Líquida do 4T20 foi impactada pela reversão de receitas em decorrência da revisão dos orçamentos de algumas obras, principalmente pelo peso do aumento de custos de materiais e serviços causado pela pandemia.

A provisão para risco de crédito aumento 95% no A/A devido ao aumento da inadimplência da carteira de clientes, especialmente pós pandemia. A Administração vem atuando ativamente na cobrança ativa de clientes inadimplentes, com ações coordenadas e que estão mantendo as inadimplências em níveis considerados satisfatórios.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Receitas de vendas de imóveis	(62.712)	85.301	174% ▼	120.525	152% ▼	288.357	346.213	17% ▼
Receitas com aluguéis de imóveis	(10)	19		-		187	-	
Impostos sobre vendas	1.047	(1.769)	159% ▼	(2.077)	150% ▼	(5.254)	(6.450)	19% ▼
Distratos	10.109	(13.834)	173% ▼	(22.881)	144% ▼	(49.434)	(43.490)	14% ▲
Provisão para risco de crédito	1.764	-		(579)		(2.020)	(1.034)	95% ▲
Outros	230	(798)	129% ▼	(8.090)	103% ▼	(7.870)	(14.213)	45% ▼
Receita Operacional Líquida	(49.572)	68.919		86.898	157% ▼	223.966	281.026	20% ▼

LUCRO BRUTO AJUSTADO

No 4T20 a Companhia apresentou prejuízo bruto decorrente do registro dos impactos estimados com custos de obras, o que refletiu diretamente na margem bruta ajustada anual que ficou em 15,9% (-20,5p.p.).

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Lucro (Prejuízo) Bruto	(5.351)	22.166	124% ▼	25.798	121% ▼	31.404	95.582	67% ▼
Margem Bruta	-10,8%	32,2%		29,7%		14,0%	34,0%	20,0p.p. ▼
(-) Juros capitalizados ao custo	1.069	954	12% ▲	6.566	84% ▼	4.163	6.765	38% ▼
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	(4.282)	23.120	119% ▼	32.364	113% ▼	35.567	102.347	65% ▼
Margem Bruta Ajustada	-8,6%	33,5%		37,2%		15,9%	36,4%	20,5p.p. ▼

DESPESAS COMERCIAIS E GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas com vendas mantiveram em patamar aproximado de 5,5% das vendas brutas na comparação A/A. Já as despesas gerais e administrativas cresceram 6,4p.p. fruto da reestruturação interna para absorver a expansão das atividades, bem como consultorias estratégicas.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Vendas Brutas	81.869	89.925	9% ▼	89.326	8% ▼	326.496	352.037	7% ▼
Vendas Líquidas	73.771	79.640	7% ▼	71.906	3% ▲	278.000	294.150	5% ▼
Receita Operacional Líquida (ROL)	49.572	68.919	28% ▼	86.898	43% ▼	223.966	281.026	20% ▼
Despesas Comerciais	(5.622)	(4.299)	31% ▲	(7.275)	23% ▼	(17.839)	(19.486)	8% ▼
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(9.125)	(7.761)	18% ▲	(6.451)	41% ▲	(32.853)	(23.288)	41% ▲
Total de Comerciais, gerais e administrativas e outras	(14.747)	(12.060)	22% ▲	(13.725)	7% ▲	(50.692)	(42.774)	19% ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	6,9%	4,8%	2,1p.p. ▲	8,1%	1,3p.p. ▼	5,46%	5,54%	0,1p.p. ▼
Despesas G&A / ROL (%)	18,4%	11,3%	7,1p.p. ▲	7,4%	11,0p.p. ▲	14,7%	8,3%	6,4p.p. ▲
Despesas totais / ROL (%)	29,7%	17,5%	12,2p.p. ▲	15,8%	14,0p.p. ▲	22,6%	15,2%	7,4p.p. ▲

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As outras despesas cresceram 190% no A/A, principalmente, em função da estruturação de operações de captação de recursos no mercado financeiro.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.574)	(2.526)	2%▲	(427)	502%▲	(6.187)	(2.132)	190%▲

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado no 4T20 foi negativo em R\$21mm, impactado principalmente pelas reversões de receitas.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Lucro (prejuízo) Líquido	(30.498)	3.633		12.201		(40.035)	46.567	
(+) Imposto de renda e Contribuição social	935	1.507	38%▼	1.807	48%▼	4.652	5.474	15%▼
(+) Resultado Financeiro Líquido	6.891	2.440	182%▲	(2.363)		9.908	(1.365)	
(+) Juros capitalizados	1.069	954	12%▲	6.566	84%▼	4.163	6.765	38%▼
(+) Depreciação	627	374	68%▲	1.313	52%▼	2.081	2.519	17%▼
EBITDA Ajustado	(20.976)	8.908		19.524		(19.231)	59.960	
Receita Operacional Líquida (ROL)	49.572	68.919	28%▼	86.898	43%▼	223.966	281.026	20%▼
Margem EBITDA ajustada (%)	-42,3%	12,9%		22,5%		-8,6%	21,3%	

LUCRO LÍQUIDO

No 4T20 a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$30mm, R\$40mm no ano, decorrente dos assuntos acima explicados.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Lucro (Prejuízo) Líquido	(30.498)	3.633	939%▼	12.201	350%▼	(40.035)	46.567	186%▼
Margem Líquida (%)	-62%	5%		14%		-18%	17%	

DÍVIDA LÍQUIDA

A dívida líquida cresceu 19% no T/T, fechando o trimestre em R\$140mm. Na comparação anual o crescimento da dívida líquida foi de 31% e impactou diretamente no índice de dívida líquida, 32% maior.

A Administração da Companhia está acompanhando a evolução do endividamento e vem tomando ações com o objetivo de alongar o perfil de vencimento das dívidas da Companhia; e reduzir a taxa de juros de endividamentos existentes.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Dívida Bruta	254.659	187.296	36%▲	192.827	32%▲	254.659	192.827	32%▲
(-) Caixa e equivalentes de caixa	97.754	64.875	51%▲	64.550	51%▲	97.754	64.550	51%▲
(-) Títulos e valores mobiliários	16.476	4.673	253%▲	21.466	23%▼	16.476	21.466	23%▼
Dívida Líquida	140.429	117.748	19%▲	106.811	31%▲	140.429	106.811	31%▲

Patrimônio líquido	47.937	78.436	39%▼	51.783	7%▼	47.937	51.783	7%▼
--------------------	--------	--------	------	--------	-----	--------	--------	-----

Dívida Líquida / PL	2,93	1,50	95%▲	2,06	42%▲	2,93	2,06	42%▲
---------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

No 4T20 as propriedades para investimentos totalizaram R\$58mm, mantendo o patamar do 3T20. Essas propriedades fazem parte da estratégia da Administração de combinar empreendimentos econômicos com comodidade e conforto aos nossos clientes, através das lojas e strip malls.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Lojas e malls	34.775	27.710	25%▲	-		34.775	-	
Casas	2.890	2.890		-		2.890	-	
Galpões	-	2.765	100%▼	-		-	-	
Terrenos em construção	4.240	8.379	49%▼	-		4.240	-	
Terrenos	12.680	12.590	1%▲	-		12.680	-	
Outras propriedades	3.315	3.315		-		3.315	-	

LANDBANK

O *Landbank* da Companhia atingiu um VGV de R\$4,9bi, acréscimo de 7% no T/T, com 31mil unidades.

Os terrenos estão localizados principalmente nas cidades do interior do Estado de São Paulo e Triângulo Mineiro e foram adquiridos em sua maioria por permutas físicas e de unidades.

	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Número de empreendimentos	60	54	11%▲	53	13%▲	60	53	13%▲
Landbank (em R\$ mil)	4.966.223	4.624.658	7%▲	4.394.282	13%▲	4.966.223	4.394.282	13%▲
Unidades	31.300	31.611	1%▼	30.605	2%▲	31.300	30.605	2%▲
Unidades por projeto	531	585	9%▼	577	8%▼	531	577	8%▼
% Permuta	95,1%	95,3%	0,2p.p.▼	97,0%	1,9p.p.▼	95,1%	97,0%	1,9p.p.▼
Permuta financeira	75,8%	77,6%	1,8p.p.▼	86,2%	10,4p.p.▼	75,8%	86,2%	10,4p.p.▼
Permuta unidades	19,3%	17,7%	9%▲	10,8%	8,5p.p.▲	19,3%	10,8%	8,5p.p.▲

Ativos	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	97.754	64.875	51%▲	64.550	51%▲
Títulos e valores mobiliários	16.476	4.673	253%▲	17.261	5%▼
Contas a receber de clientes	44.784	48.619	8%▼	47.811	6%▼
Estoques (imóveis a comercializar)	262.672	191.727	37%▲	202.387	30%▲
Outros ativos circulantes	4.600	3.943	17%▲	4.631	1%▼
Total dos ativos circulantes	426.286	313.837	36%▲	336.640	27%▲
Ativos mantidos para venda	-	14.993	100%▼	-	
Realizável a longo prazo:					
Estoques (imóveis a comercializar)	260.200	334.731	22%▼	253.278	3%▲
Contas a receber de clientes	18.249	28.453	36%▼	52.895	65%▼
Títulos e valores mobiliários	-	-		4.205	100%▼
Valores a receber de partes relacionadas	19.742	15.619	26%▲	286	6.803%▲
Depósitos judiciais	404	404		404	
Outros ativos não circulantes	3.166	3.356	6%▼	-	
Total do realizável a longo prazo	301.761	382.563	21%▼	311.068	3%▼
Propriedade para investimento	57.900	57.649	0%▲	-	
Investimento	14	14		14	
Imobilizado	32.167	16.145	99%▲	26.198	23%▲
Intangível	-	128	100%▼	39	100%▼
Direito de uso	1.929	611	216%▲	1.453	33%▲
Total dos ativos não circulantes	393.771	457.110	14%▼	338.772	16%▲
Total dos ativos	820.057	785.940	4%▲	675.412	21%▲

Passivos e patrimônio líquido	4T20	3T20	T/T	2019	A/A
Passivos circulantes					
Fornecedores	28.368	26.039	9%▲	21.230	34%▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	208.031	133.431	56%▲	81.947	154%▲
Obrigações sociais e trabalhistas	4.026	6.114	34%▼	2.590	55%▲
Obrigações fiscais	20.180	18.935	7%▲	11.639	73%▲
Adiantamentos de clientes	7.826	9.995	22%▼	11.221	30%▼
Obrigações com terceiros	67.578	9.047	647%▲	21.779	210%▲
Provisão para Garantias	4.351	2.858	52%▲	3.701	18%▲
Outros passivos circulantes	73	24	204%▲	565	87%▼
Total dos passivos circulantes	340.433	206.443	65%▲	154.672	120%▲
Passivos associados a ativos mantidos para venda	-	2.333	100%▼	-	
Passivos não circulantes					
Obrigações com terceiros	365.843	417.905	12%▼	331.479	10%▲
Adiantamentos de clientes	11.391	20.994	46%▼	22.180	49%▼
Empréstimos, financiamentos e debêntures	46.628	53.865	13%▼	110.880	58%▼
Provisão para Garantias	4.483	2.804	60%▲	1.685	166%▲
Provisão para contingência	3.342	3.160	6%▲	2.733	22%▲
Total dos passivos não circulantes	431.687	498.728	13%▼	468.957	8%▼
Patrimônio líquido					
Capital social	87.196	87.196		50.973	71%▲
Reservas de lucros	776	776		4.803	84%▼
Lucros (prejuízos) acumulados	(40.035)	(9.537)	320%▲	(4.027)	894%▲
Patrimônio líquido dos acionistas da controladora	47.937	78.435	39%▼	51.749	7%▼
Participação dos acionistas não controladores	-	1	100%▼	34	100%▼
Total do patrimônio líquido	47.937	78.436	39%▼	51.783	7%▼
Total dos passivos e patrimônio líquido	820.057	785.940	4%▲	675.412	21%▲

Demonstrações dos resultados	4T20	3T20	T/T	2019	A/A	2020	2019	A/A
Receita operacional líquida	49.572	68.919	28%▼	86.898	43%▼	223.966	281.026	20%▼
Custo dos imóveis vendidos	(54.923)	(46.753)	17%▲	(61.100)	10%▼	(192.562)	(185.444)	4%▲
Lucro bruto	(5.351)	22.166	124%▼	25.798	121%▼	31.404	95.582	67%▼
Despesas com vendas	(5.622)	(4.299)	31%▲	(7.275)	23%▼	(17.839)	(19.486)	8%▼
Despesas gerais e administrativas	(9.125)	(7.761)	18%▲	(6.451)	41%▲	(32.853)	(23.288)	41%▲
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.574)	(2.526)	2%▲	(427)	502%▲	(6.187)	(2.132)	190%▲
Receitas (despesas) operacionais:	(17.321)	(14.586)	19%▲	(14.153)	22%▲	(56.879)	(44.906)	27%▲
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	(22.672)	7.580	399%▼	11.645	295%▼	(25.475)	50.676	150%▼
Receitas financeiras	(3.839)	605	735%▼	4.524	185%▼	2.618	14.750	82%▼
Despesas financeiras	(3.052)	(3.045)	0%▲	(2.161)	41%▲	(12.526)	(13.385)	6%▼
Resultado financeiro, líquido:	(6.891)	(2.440)	182%▲	2.363	392%▼	(9.908)	1.365	826%▼
Lucro operacional antes dos impostos:	(29.563)	5.140	675%▼	14.008	311%▼	(35.383)	52.041	168%▼
Corrente e diferido	(935)	(1.507)	38%▼	(1.807)	48%▼	(4.652)	(5.474)	15%▼
Imposto de renda e contribuição social	(935)	(1.507)	38%▼	(1.807)	48%▼	(4.652)	(5.474)	15%▼
Lucro líquido do período	(30.498)	3.633		12.201	350%▼	(40.035)	46.567	186%▼

Demonstrações dos fluxos de caixa	4T20	3T20	T/T	4T19	A/A	2020	2019	A/A
Fluxos de caixa das atividades operacionais:								
Lucro líquido (Prejuízo) do período	(30.498)	3.633	939%▼	12.201	350%▼	(40.035)	46.567	186%▼
Depreciações e amortizações	627	374	68%▲	1.313	52%▼	2.081	2.519	17%▼
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	1.764	-		579	205%▲	2.350	1.034	127%▲
Provisão para contingências	182	(459)	140%▼	1.196	85%▼	609	1.770	66%▼
Realização de custos de captação de debêntures	(182)	598		-		2.096	-	
Ajuste a valor presente de contas a receber	1.132	451	151%▲	2.524	55%▼	622	1.785	65%▼
Provisão para garantias	6.523	(91)	7.268%▼	491	1.229%▲	6.799	2.100	224%▲
Provisão juros sobre mútuos	-	5	100%▼	(12)	100%▼	-	(12)	100%▼
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	3.164	(2.405)	232%▼	(5.178)	161%▼	10.030	13.954	28%▼
Baixa de ativos não recuperáveis	1.632	-		3.650	55%▼	1.632	3.650	55%▼
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	3.248	(6.243)	152%▼	-		(2.995)	-	
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	(6.446)	-		-		(6.446)	-	
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	(1.257)	100%▼	-		(1.257)	-	
(Aumento) redução dos ativos operacionais								
Contas a receber	11.143	4.250	162%▲	(22.447)	150%▼	12.028	(63.933)	119%▼
Estoques	7.264	22.477	68%▼	(31.608)	123%▼	(54.885)	(233.656)	77%▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(486)	(4.686)	90%▼	9.371	105%▼	(3.148)	(2.381)	32%▲
Aumento (redução) dos passivos operacionais								
Fornecedores	1.627	(2.050)	179%▼	(28.646)	106%▼	5.563	(13.482)	141%▼
Obrigações fiscais	1.245	1.932	36%▼	3.313	62%▼	8.488	7.523	13%▲
Obrigações com pessoal	(2.088)	586	456%▼	(521)	301%▲	1.376	927	48%▲
Obrigações com terceiros	6.469	(5.848)	211%▼	36.919	82%▼	80.163	194.255	59%▼
Provisão para garantias	(3.351)	-		(1.611)	108%▲	(3.351)	(1.611)	108%▲
Adiantamentos de clientes	(14.184)	-		3.605	493%▼	(14.184)	3.605	493%▼
Outros passivos circulantes e não circulantes	2.286	(3.514)	165%▼	18.876	88%▼	(541)	(847)	36%▼
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(2.811)	(10.534)	73%▼	(6.095)	54%▼	(27.370)	(18.137)	51%▲
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(11.740)	(2.781)	322%▲	(2.080)	464%▲	(20.375)	(54.370)	63%▼
Fluxos de caixa das atividades de Investimentos								
Resgate de aplicações financeiras	(11.803)	1.161	1.117%▼	(121)	9.655%▲	4.990	37.339	87%▼
Concessões de mútuos a partes relacionadas	(4.123)	(3.730)	11%▲	(34)	12.026%▲	(19.742)	(34)	57.965%▲
Recebimentos de mútuos	-	286	100%▼	-		286	-	
Aquisição de imobilizados	(371)	(558)	34%▼	1.295	129%▼	(4.504)	(2.118)	113%▲
Baixa de imobilizados	(217)	19	1.242%▼	(71)	206%▲	-	-	
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	-	11.826	100%▼	-		11.826	-	
Baixa de investimentos	-	-		10	100%▼	-	5	100%▼
Aquisição de investimentos	(2)	(32)	94%▼	-		(34)	-	
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(16.516)	8.972	284%▼	1.079	1.631%▼	(7.178)	35.192	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento								
Captação de empréstimos	101.234	82.646	22%▲	40.211	152%▲	219.060	162.135	35%▲
Pagamentos de empréstimos	(40.099)	(74.985)	47%▼	(17.706)	126%▲	(158.665)	(76.821)	107%▲
Distribuição de dividendos	-	-		(9.665)		-	(31.949)	
Aumento de capital social	-	-		-		362	-	
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	61.135	7.661	698%▲	12.840	376%▲	60.757	53.365	14%▲
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	32.879	13.852	137%▲	11.839	178%▲	33.204	34.187	3%▼
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	64.875	51.023	27%▲	52.711	23%▲	64.550	30.363	113%▲
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	97.754	64.875	51%▲	64.550	51%▲	97.754	64.550	51%▲
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	32.879	13.852	137%▲	11.839	178%▲	33.204	34.187	3%▼

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes (“KPMG”) – não prestaram durante o ano de 2020 serviços além dos relacionados à auditoria externa, com exceção do contrato de prestação de serviços profissionais, assinado em 31 de agosto de 2020, relacionado com a assessoria em estruturação de dívidas, no montante R\$850mil, representando 304% em relação aos honorários relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

AVISOS

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da 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 valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa do PCVA, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

GLOSSÁRIO

BOVESPA MAIS - Segmento de listagem da B3, O Bovespa Mais possibilita a realização de captações menores se comparadas ao Novo Mercado, mas suficientes para financiar o seu projeto de crescimento. As empresas listadas no Bovespa Mais tendem a atrair investidores que visualizem um potencial de desenvolvimento mais acentuado no negócio. As ofertas de ações podem ser destinadas a poucos investidores e eles geralmente possuem perspectivas de retorno de médio e longo prazo. Esse segmento permite efetuar a listagem sem oferta, ou seja, você pode listar a sua empresa na Bolsa e tem até 7 anos para realizar o IPO. Essa possibilidade é ideal para as empresas que desejam acessar o mercado aos poucos. Você pode trabalhar na profissionalização do seu negócio visando somente a listagem e depois terá mais tempo para realizar a oferta pública de ações. Ao desvincular um momento do outro, o acesso ao mercado tende a ser mais tranquilo e o nível de preparação da sua empresa mais alto.

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

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.

VGv – Venda Geral de Vendas.

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Telefone: +(55 32) 3237-1540

E-mail: ri@interconstrutora.com.br

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

Matheus de Ávila Ferreira Torga

Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

Adilson de Campos Júnior

Gerente Executivo de Controladoria e de Relações com Investidores

SOBRE A INTER

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



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	22.397	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	Juiz de Fora - MG	100%	99,98%	10	10
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	Juiz de Fora - MG	100%	99,66%	300	300
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	Uberaba - MG	100%	99,96%	1	1
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	Juiz de Fora - MG	100%	99,97%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda	Jacareí - SP	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	Cataguases - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	São João Del Rei - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda	Ubá - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda	Uberlândia - MG	100%	99,00%	-	-
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	São José do Rio Preto - SP	100%	99,00%	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	99,00%	-	-

A atividade principal das controladas é a incorporação de empreendimentos imobiliários, com exceção da HI Holding de Participações, cuja atividade principal é o aluguel de imóveis próprios.

Aumento de capital social

Em 31 de março de 2020, em reunião do Conselho de Administração, foi deliberado o aumento de capital social da Companhia em R\$36.233, por meio do capital autorizado, mediante a subscrição de ações pelos acionistas, as quais foram integralizadas, em parte, por meio da contribuição da totalidade das ações detidas pelos acionistas fundadores da Inter na sociedade H.I Holding de Participações S.A., e no valor de R\$35.861 e, o restante, no valor de R\$372, em moeda corrente, pelo acionista não controlador, tendo todos os acionistas participado do referido aumento na proporção de suas participações no capital social.

Desse modo, a Companhia obteve o controle da H.I Holding de Participações S.A., a qual possui como objeto social a incorporação, construção, comercialização e atividades relacionadas à construção de empreendimentos imobiliários, assim como a participação em outras empresas.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

A subscrição e integralização das ações ocorreu na mesma data e o valor dos bens foi apurado por empresa especializada independente, conforme abaixo apresentado:

Ativo	31/03/2020	Passivo	31/03/2020
Circulante		Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	1	Fornecedores	873
Outros ativos circulantes	6	Financiamentos	3.153
	<u>7</u>	Obrigações sociais e trabalhistas	60
		Obrigações fiscais	53
			<u>4.139</u>
Não circulante		Não circulante	
Propriedade para investimento	59.098	Obrigações com partes relacionadas	22.673
Imobilizado	3.568		<u>22.673</u>
	<u>62.666</u>		
		Total do passivo	<u>26.812</u>
		Patrimônio líquido	
		Patrimônio líquido	35.861
			<u>35.861</u>
Total do ativo	<u>62.673</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>62.673</u>

A integralização dos valores em moeda corrente ocorreu em 8 de maio de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 40.473 (lucro líquido de R\$46.567 em 2019), decorrente basicamente das revisões de orçamentos das obras em andamento, como consequência do aumento expressivo do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) durante o ano de 2020. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou pelo suporte financeiro dos seus acionistas.

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual foi elaborado tendo por base a situação atual dos ativos e passivos e as ações futuras planejadas pela Administração, bem como certas premissas macroeconômicas e setoriais relevantes, como por exemplo, estimativas da realização de vendas de unidades habitacionais, avaliação das localidades e/ou regiões com potencial para a realização de novos lançamentos e previsões reais de taxa de juros e inflação, como também na avaliação da capacidade financeira dos acionistas de honrar o compromisso de capital assumido em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia.

As ações planejadas, que impactam as estimativas dos fluxos de caixa futuros, incluem:

- captação de novas dívidas corporativas – mandato assinado para emissão de debêntures no montante de até R\$75.000, operação com garantia da carteira de pró-soluto e por terrenos adquiridos com recursos próprios;



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

- alongamento das debêntures captadas no final de 2020, tendo em vista o descumprimento do índice financeiro previsto na escritura – em processo de negociação/aprovação, sendo que em 30 de março de 2021 a Companhia recebeu manifestação positiva à concessão do *wavier* pleiteado e será deliberado em assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários securitizados;
- efetivação em 2021 de parcelamento de impostos, no valor de R\$14.745, dos quais R\$11.798 foram reclassificados para o passivo não circulante;
- aumento da atividade operacional através do volume de vendas e construção;
- recuperação da eficiência produtiva, por meio do investimento técnico (contratação de profissionais com experiência no setor de baixa renda); e
- redução de custos fixos através de revisão de processos e automação de rotinas.

Considerando o plano de negócios, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações e garantir a continuidade operacional para o futuro previsível.

Não obstante, a Administração possui alternativas de geração de caixa para a eventualidade de insucesso na execução do plano de negócios que podem resultar em uma economia de R\$104.699 ao longo dos próximos 12 meses:

- venda de propriedades para investimento (R\$57.900);
- venda de ativos imobilizados (R\$27.057);
- recebimento de mútuos com acionistas (R\$19.742).

A Administração da Companhia entende que a Inter está em processo de consolidação de sua operação. Por ora, a Companhia conta principalmente com os recursos financeiros oriundos da sua operação, e em sendo necessário, recursos dos seus acionistas e/ou de recursos oriundos de linhas de créditos obtidas junto a instituições financeiras.



Notas Explicativas

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 autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 04 de março de 2021.

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.



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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 principais controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota nº 9.

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

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

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

Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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. Receita de locação de lojas

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente com base na variação da inflação definida em contrato, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

As controladas registram suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em

Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido pela aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas é considerada pagamento contingente e reconhecida no resultado quando efetivamente incorrida.

Os efeitos dos reajustes inflacionários também são reconhecidos quando incorridos.

2.2.3. 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;



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.



Notas Explicativas

2.2.7. Propriedades para investimentos

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como outras receitas pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

2.2.8. 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.

2.2.9. 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.

2.2.10. Adiantamento de cliente



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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

2.2.11. 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.

2.2.12. 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.

2.2.13. 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.

2.2.14. 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:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
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 2020 e de 2019, 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.

2.2.15. 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.

2.2.16. 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.

2.2.17. Combinação de negócios sob controle comum

Combinações de negócio envolvendo entidades ou negócios sob controle comum são combinações de negócios nas quais as entidades ou negócios combinados são controlados pela mesma parte ou partes antes e após a combinação de negócios, e seu controle não é

transitório.

A Companhia optou por apresentar combinações de negócios sob controle comum aplicando o seu valor patrimonial nas demonstrações financeiras da entidade transferida no reconhecimento do ativo adquirido e passivos assumidos.

2.3 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020

2.3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo.

2.3.2 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06 / IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)
- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

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



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita;

- (ii) valor justos das propriedades para investimentos: o valor justo das propriedades para investimento foram apurados em avaliações realizadas por especialistas externos, utilizando o método comparativo de dados de mercado;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) imposto de renda e contribuição social diferidos ativos: em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Grupo não possuía ativos diferidos decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas, e
- (ix) avaliação dos instrumentos financeiros: a Nota Explicativa 22 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.

Impactos da pandemia do Coronavírus (COVID-19)

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a



Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar estas demonstrações financeiras, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- eventuais perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa;
- premissas de mensuração de instrumentos financeiros;
- cumprimento das obrigações assumidas com clientes e fornecedores;
- cumprimento de obrigações em contratos de dívida;
- liquidez do grupo, vide nota explicativa nº 22.2.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas.

3 - Caixa e Equivalentes de Caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa, banco e conta movimento	328	4.402	28.841	32.878
Certificados de depósitos bancários	16	19.746	92	21.956
Fundos de investimentos – não restritos	68.669	9.716	68.821	9.716
	<u>69.013</u>	<u>33.864</u>	<u>97.754</u>	<u>64.550</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 87,68% e 91,01% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 2020 e (73,31% e 92,99% em 2019) e são mantidos em instituições financeiras de primeira linha.



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

4 - Títulos e Valores Mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fundos de investimentos	12.165	17.261	12.165	17.261
Certificados de recebíveis imobiliários	4.311	4.205	4.311	4.205
	<u>16.476</u>	<u>21.466</u>	<u>16.476</u>	<u>21.466</u>

Os fundos de investimentos em 31 de dezembro de 2020 não possuem destinação específica. Já em 2019, referiam-se a recursos captados e aplicados com o propósito específico de aquisição de terrenos. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 85,99% e 96,78% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI e são mantidos em instituições financeiras de primeira linha.

5 - Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Em processo de repasse (a)	1.587	6.836	51.437	62.003
Carteira própria “Pró-soluto” (b)	13.519	9.602	17.916	21.967
Contas a receber de partes relacionadas (c)	12.775	9.083	1.355	28.844
Ajuste a valor presente – partes relacionadas (c)	-	(1.585)	-	(6.986)
Provisão para risco de crédito (d)	(4.248)	(2.092)	(5.237)	(2.887)
Provisão para distratos	(10)	(28)	(611)	(1.030)
Ajuste a valor presente (e)	-	-	(1.827)	(1.205)
	<u>23.623</u>	<u>21.816</u>	<u>63.033</u>	<u>100.706</u>
Circulante	8.884	16.008	44.784	47.811
Não Circulante	14.739	5.808	18.249	52.895

- (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 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:



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas a apropriar	-	-	202.341	148.275
Custos a incorrer	-	-	131.339	99.222

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.

Os direitos creditórios abaixo foram usados em captações para garantir debêntures, conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Inter Spe Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda	23.561	37.936
Inter Spe Uberaba 1 Incorporação Ltda	12.014	27.738
	35.575	65.674

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
H.I. Holding de Participações S.A.	11.420	8.578	-	28.339
Ednilson de Oliveira Almeida	-	505	-	505
Jurandir Miguel de Lima	1.355	-	1.355	-
	12.775	9.083	1.355	28.844

- 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 em 2019 e o saldo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2020 é de R\$4.151, sendo este ajuste eliminado para fins de consolidação.
- 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 e em 31 de dezembro de 2020 não havia saldo em aberto



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

III. Em 30 de setembro de 2020, a Companhia vendeu um imóvel para o acionista, no valor de R\$ 1.355, transação esta que não gerou ganho e nem perda. O saldo em aberto na data do balanço é de R\$1.355, com data de vencimento para 20 de janeiro de 2021 e não está sujeito à correção.

(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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(2.092)	(1.853)	(2.887)	(1.853)
Constituição	(2.999)	(1.173)	(3.445)	(1.967)
Reversão	843	934	1.095	933
Saldo final	(4.248)	(2.092)	(5.237)	(2.887)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	-	(2.453)	(1.205)	(3.901)
Constituição	-	(2.750)	(1.702)	(5.153)
Reversão	-	5.203	1.080	7.849
Saldo final	-	-	(1.827)	(1.205)

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 3,16% (5,37% em 31 de dezembro de 2019).

(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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencidos	5.974	2.818	9.692	4.525
1 ano	4.256	11.912	95.333	42.704
2 anos	2.350	2.912	149.402	151.389
3 anos	2.225	2.466	3.366	16.136
4 anos	2.121	2.380	3.074	5.316
5 anos	2.060	2.296	2.721	5.231
Após 5 anos	8.895	6.278	6.785	25.785
	27.881	31.062	270.373	251.086



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

6 - Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Estoque de terrenos	5.512	4.213	430.375	391.561
Imóveis em construção	-	-	86.337	57.668
Imóveis concluídos	593	1.999	593	1.999
Adiantamentos a Fornecedores	-	-	5.567	4.437
	6.105	6.212	522.872	455.665
Circulante	592	1.998	262.672	202.387
Não Circulante	5.513	4.214	260.200	253.278

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 Companhia possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis para a totalidade de seus empreendimentos e a rubrica de imóveis em construção inclui a capitalização de encargos financeiros dos empréstimos de apoio a produção, dívidas corporativas e debêntures, proporcionais aos recursos utilizados e às unidades vendidas. Conforme condições contratuais desses contratos de financiamento, os imóveis em construção são garantidores dessas transações.

Em 31 de dezembro de 2020, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	10.803	1.022	11.290	1.022
Capitalização	12.615	10.892	17.247	12.515
Apropriação	(2.504)	(1.111)	(6.703)	(2.247)
Saldo final	20.914	10.803	21.834	11.290

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

7 - Partes Relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<i>Ativo</i>				
Contas correntes com SPE's (a)	45.845	51.583	-	286
Mútuos com acionistas (b)	19.742	-	19.742	-
Notas de débito (serviços compartilhados)	71.410	17.484	-	-
	<u>136.997</u>	<u>69.067</u>	<u>19.742</u>	<u>286</u>
<i>Passivo</i>				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados)	31.217	31.667	-	-
Contas correntes com SPE's (a)	70.265	-	-	-
	<u>101.482</u>	<u>31.667</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- a) Contas correntes: Esta rubrica inclui as operações financeiras, no curso normal de seus negócios e que se referem, basicamente, a captação de recursos para construção de empreendimentos futuros. Os saldos estão registrados com base nos valores contábeis.

<i>Ativos</i>	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	14.502	13.729	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	6.825	10.770	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	1.061	6.945	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 18 Incorporação Ltda	-	4.734	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda	4.576	2.418	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorporação Ltda	3.671	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda	4.408	2.603	-	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	-	1.256	-	-
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	293	1.947	-	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporacao Ltda	1.157	-	-	-
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporacao Ltda	1.144	-	-	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda	1.156	-	-	-
H.I Holding de Participações S.A.	2.741	-	-	-
Outras SPEs	-	7.181	-	286
	<u>45.845</u>	<u>51.583</u>	<u>-</u>	<u>286</u>



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	12.798	-	-	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	12.246	-	-	-
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	2.033	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação Ltda	1.651	7.407	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	4.710	9.491	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda	1.469	-	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	798	-	-	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	3.981	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	7.286	-	-	-
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	3.581	-	-	-
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	2.843	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda	3.107	-	-	-
Outras SPE's	14.907	586	-	-
	71.410	17.484	-	-

A movimentação dos saldos de contas correntes ativas pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	51.583	14.313	286	252
Concessões	227.291	145.901	19.742	21
Juros	3.339	2.640	-	13
Recebimento de principal	(216.630)	(111.271)	(286)	-
Saldo final	65.583	51.583	19.742	286

b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Leonardo Miguel de Lima	4.880	-	4.880	-
Neylson de Oliveira Almeida	4.738	-	4.733	-
Ednilson de Oliveira Almeida	5.109	-	5.109	-
Jurandir Miguel de Lima	4.879	-	4.879	-
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	136	-	136	-
	19.742	-	19.737	-

Os mútuos com acionistas não possuem data de vencimento e nem remuneração definida.

c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

<u>Passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	31.217	10.882	-	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	-	7.196	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação Ltda	-	6.835	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	-	5.468	-	-
Outras SPE's	-	1.286	-	-
	31.217	31.667	-	-

- d) 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. Em 2020, o restante da aeronave foi vendida para a H.I. Holding de Participações S.A., pelo valor de R\$11.339, transação esta que não gerou ganho e nem perda. O valor da transação será liquidado em 10 (dez) parcelas anuais, vencendo a primeira em setembro de 2021.
- e) Cessão de dívidas: Em 15 de junho de 2020, foi aprovada em reunião do Conselho de Administração a cessão e transferência para a Companhia de dívida de sua subsidiária integral HI Holding Patrimonial S.A. (“HI”), no valor total de R\$20.309, em face da Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda., mediante aumento de Capital Social na HI.
- f) Vendas de lojas comerciais: A controlada Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda vendeu 19 lojas do empreendimento “Park Uberaba” para a H.I Holding de Participações S.A., no valor de R\$7.400 e o vencimento da transação é em 15 de dezembro de 2021.
- g) Cessões: a H.I. Holding de Participações S.A. cedeu apartamentos, galpões e salas comerciais, para utilização nas atividades operacionais e administrativas do Grupo e em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 não eram cobrados valores por estas cessões.
- h) Debêntures: O acionista Cid Maciel Monteiro de Oliveira é detentor de cotas subordinadas das debêntures emitidas pela Companhia e em 31 de dezembro de 2020 sua posição é de R\$1.042 (R\$1.100 em 31 de dezembro de 2019).
- i) Consultorias estratégicas: Como parte de suas operações, a Companhia possui contratos de consultorias na área de engenharia, cujos montantes pagos foram: (i) R\$121 para Supply Consultoria Ltda e (ii) R\$464 para Dominus Consultoria Ltda.
- j) Aluguéis de salas comerciais: Como parte de suas operações administrativas, a Companhia possui contratos de locação de salas comerciais de partes relacionadas e os valores pagos em 2020 são de R\$68 para a JML Administração Patrimonial S.A.
- k) Remuneração da Administração (controladora e consolidado)

	<u>Controladora e consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Pró-labore	4.455	3.346
	4.455	3.346



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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

8 - Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos em construção	-	-	4.240	-
Terrenos	-	-	12.680	-
Casas	-	-	2.890	-
Lojas	-	-	34.775	-
Outras	-	-	3.315	-
Total	-	-	57.900	-

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	59.119	-
Reclassificações para imobilizado	-	-	(11.615)	-
Ganho da adoção do valor justo	-	-	2.995	-
Aquisições no exercício	-	-	7.401	-
Saldo final	-	-	57.900	-

Após o aumento de capital, demonstrado na nota explicativa 1, a Companhia reclassificou para o imobilizado R\$11.865 em salas, lojas e apartamentos que passaram a ser de uso do Grupo nas suas operações.

9 - Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<i>Ativo</i>				
Investimento em controladas	132.697	72.609	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	<u>132.706</u>	<u>72.618</u>	<u>14</u>	<u>14</u>
<i>Passivo</i>				
Provisão para perdas em investimentos	(32.571)	(9.324)	-	-
	<u>(32.571)</u>	<u>(9.324)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

<u>Investimentos</u>	31/12/2019	Aquisições/ (Baixas)	Equivalência Patrimonial	Dividendos Recebidos	Transferência para provisão perda em investimentos	Aumento de Capital social	31/12/2020
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	5.908	-	(4.528)	-	-	-	1.380
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	43.743	-	(6.434)	(3.500)	-	-	33.809
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	4.038	-	9.593	(1.000)	-	-	12.631
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	4.095	-	(754)	-	-	-	3.341
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporacao Ltda	86	-	847	-	-	-	933
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	2.216	-	(5.465)	-	3.249	-	-
HI holding de Participações S.A.	-	-	1.414	-	-	58.258	59.672
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	10.803	13.527	(3.414)	-	-	-	20.916
Outras SPEs (70 controladas)	1.720	-	(1.705)	-	-	-	15
	72.618	13.527	(10.446)	(4.500)	3.249	58.258	132.706

<u>Provisão para perda em investimentos (Passivo)</u>	31/12/2019	Aquisições / Baixas	Equivalência Patrimonial	Transferência de Investimentos	31/12/2020
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporacao Ltda	54	-	(2.307)	-	(2.253)
Inter SPE Jacarei 1 Incorporacao Ltda	(722)	-	(773)	-	(1.495)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporacao Ltda	25	-	(2.264)	-	(2.239)
Inter SPE SJDR 1 Incorporacao Ltda	(1.593)	-	(759)	-	(2.353)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporacao Ltda	-	-	-	(3.249)	(3.249)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporacao Ltda	(519)	-	(1.967)	-	(2.486)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporacao Ltda	(571)	-	(1.487)	-	(2.058)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporacao Ltda	(1.653)	-	(1.951)	-	(3.604)
Inter SPE Uba 1 Incorporacao Ltda	(1.454)	-	(1.420)	-	(2.874)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporacao Ltda	(399)	-	(1.778)	-	(2.177)
Inter SPE SJRP 3 Incorporacao Ltda	(458)	-	(1.133)	-	(1.591)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporacao Ltda	(13)	-	(1.655)	-	(1.668)
Outras SPEs (70 controladas)	(2.021)	-	(2.504)	-	(4.525)
	(9.324)	-	(19.998)	(3.249)	(32.571)



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

<u>Investimentos</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>Aquisições/ (Baixas)</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>Dividendos Recebidos</u>	<u>31/12/2019</u>
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 (70 controladas)	315	-	639	-	954
	4.209	10.583	59.826	(2.000)	72.618

<u>Provisão para perda em investimentos (Passivo)</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>Aquisições / Baixas</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>31/12/2019</u>
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 (70 controladas)	(124)	-	(1.895)	(2.019)
	(1.414)	-	(7.910)	(9.324)

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>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
HI Holding de Participações S.A.	387	-	84.017	-	84.404	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	2.220	7.087	7.303	10.143	9.523	17.230
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	38.575	72.410	20.894	-	59.469	72.410
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	15.089	14.828	26.945	25.538	42.034	40.366
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	19.646	20.105	3.147	-	22.793	20.105
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	1.551	-	10.555	15.754	12.106	15.754
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	1.177	567	3.558	4.010	4.735	4.577
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação	407	13.007	12.600	-	13.007	13.007
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	503	1.455	2.120	1.938	2.623	3.393
Inter SPE SJDR 1 Incorporação	5.115	387	3.123	2.369	8.238	2.756
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	11.250	21.190	1.451	209	12.701	21.399
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação	13.709	19	1.548	6.720	15.257	6.739
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação	12.500	10.213	1.798	-	14.298	10.213
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	14.407	2.666	10.373	3.391	24.780	6.057
Inter SPE Uba 1 Incorporação	7.130	2.077	4.638	1.285	11.768	3.362
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação	8.411	5.847	2.040	143	10.451	5.990
Inter SPE SJRP 3 Incorporação	1.320	115	4.248	2.131	5.568	2.246
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação	9.478	2.498	6.223	-	15.701	2.498
Outras SPEs (70 controladas)	197.885	111.913	230.647	240.482	428.532	352.395
	360.760	286.384	437.228	314.113	797.988	600.497

Notas Explicativas
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Empresas	Passivo Circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HI holding de Participações S.A.	20.363	-	4.369	-	59.671	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	2.616	7.203	5.528	4.119	1.380	5.908
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	10.877	14.525	14.783	14.142	33.809	43.743
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	17.032	29.985	12.371	6.344	12.631	4.038
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	1.086	383	23.960	19.668	(2.252)	54
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	2.711	8.581	6.055	3.079	3.340	4.095
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	2.102	3.306	1.699	1.185	933	86
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação	-	-	14.502	13.729	(1.495)	(722)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	3.277	2.296	1.586	1.072	(2.239)	25
Inter SPE SJDR 1 Incorporação	6.099	1.966	4.492	2.383	(2.353)	(1.593)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	7.805	11.542	8.145	7.641	(3.249)	2.216
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação	3.104	227	14.639	7.031	(2.486)	(519)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação	1.218	14	15.138	10.770	(2.058)	(571)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	17.907	5.267	10.477	2.443	(3.604)	(1.653)
Inter SPE Uba 1 Incorporação	8.192	1.505	6.450	3.311	(2.874)	(1.454)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporação	1.447	392	11.182	5.999	(2.178)	(399)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação	3.610	1.343	3.549	1.361	(1.591)	(458)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação	13.724	1	3.644	2.511	(1.668)	(13)
Outras SPEs (70 controladas)	69.334	19.405	363.703	333.117	(4.505)	(132)
Total	192.504	107.941	526.272	439.905	138.883	52.651

Empresas	01/01/2020 a 31/12/2020					
	Receita Operacional	Custo dos Imóveis Vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado Financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	104	(2)	2.155	(844)	-	1.413
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	3.792	(7.137)	(882)	(224)	(77)	(4.528)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	13.421	(16.782)	(3.145)	429	(279)	(6.356)
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	59.059	(36.848)	(10.171)	(650)	(1.179)	10.211
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	4.927	(3.907)	(2.971)	(253)	(103)	(2.307)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	10.797	(11.814)	399	61	(225)	(782)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	8.942	(7.314)	(654)	51	(180)	845
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação	-	-	(3)	(770)	-	(773)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	5.594	(7.249)	(486)	17	(117)	(2.241)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação	10.907	(8.301)	(3.549)	437	(231)	(737)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	3.367	(7.017)	(1.490)	(225)	(78)	(5.443)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação	6.603	(5.378)	(2.733)	(300)	(153)	(1.961)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação	4.456	(3.048)	(1.902)	(848)	(145)	(1.487)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	28.946	(24.716)	(5.960)	444	(605)	(1.891)
Inter SPE Uba 1 Incorporação	11.080	(8.977)	(3.304)	37	(226)	(1.390)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporação	4.051	(3.574)	(2.121)	(39)	(95)	(1.778)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação	8.935	(6.426)	(3.492)	43	(183)	(1.123)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação	8.482	(6.244)	(3.652)	(37)	(193)	(1.644)
Outras SPEs (70 controladas)	25.656	(21.526)	(7.389)	(498)	(547)	(4.304)
	219.119	(186.260)	(51.350)	(3.169)	(4.616)	(26.276)

Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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)
	252.738	(153.688)	(45.551)	596	52.904

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.

10 - Imobilizado

	Taxa Depreciação	Controladora			
		31/12/2020		31/12/2019	
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	489	(215)	274	447
Veículos	20,00%	350	(298)	52	290
Salas comerciais	4,00%	-	-	-	957
Aeronaves	3,42% a 4,19%	-	-	-	22.166
Computadores e periféricos	20,00%	1.222	(376)	846	587
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	149	-	149	114
Outros		1.235	(13)	1.222	764
		3.445	(902)	2.543	25.325

Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

	Taxa Depreciação	Consolidado			
		31/12/2020		31/12/2019	
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10,00%	495	(215)	280	449
Veículos	20,00%	410	(312)	98	322
Salas comerciais	4,00%	8.250	(154)	8.096	955
Aeronaves	3,42% a 4,19%	15.888	(1.580)	14.308	22.167
Computadores e periféricos	20,00%	1.225	(376)	849	587
Estande de vendas e apartamento decorado	20,00%	3.033	-	3.033	1.176
Galpões	4,00%	2.765	(21)	2.744	-
Outros		2.828	(61)	2.759	542
		34.894	(2.719)	32.167	26.198

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora					
	31/12/2019	Adições	Baixas	Depreciação	Transferência	31/12/2020
Máquinas e equipamentos	447	70	(17)	(166)	(60)	274
Veículos	290	-	(115)	(123)	-	52
Salas comerciais	957	-	(931)	(26)	-	-
Aeronaves	22.166	-	(22.166)	-	-	-
Computadores e periféricos	587	389	(2)	(188)	60	846
Estande de vendas e apartamento decorado	114	73	-	(38)	-	149
Outros	764	540	(65)	(17)	-	1.222
	25.325	1.072	(23.296)	(558)	-	2.543

	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

Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.



	Consolidado						31/12/2020
	31/12/2019	Aumento Capital	Adições	Baixas	Depreciação	Transf.	
Máquinas e equipamentos	449	-	76	(19)	(166)	(60)	280
Veículos	322	-	26	(115)	(135)		98
Salas comerciais	955	8.000	252	(931)	(180)		8.096
Aeronaves	22.167	3.568	-	(10.742)	(685)		14.308
Computadores e periféricos	587	-	393	(3)	(188)	60	849
Estande de vendas e apartamento decorado	1.176	-	2.289	(137)	(309)	14	3.033
Galpões	-	2.765	-	-	(21)	-	2.744
Outros	542	850	1.468	(4)	(83)	(14)	2.759
	<u>26.198</u>	<u>15.183</u>	<u>4.504</u>	<u>(11.951)</u>	<u>(1.767)</u>	<u>-</u>	<u>32.167</u>

No terceiro trimestre de 2020, seguindo o plano de venda estabelecido pela Administração, a Companhia concluiu a venda de uma das aeronaves para terceiro, independente ao Grupo, e a transação gerou ganho de R\$ 1.257 registrado em outras receitas (despesas) operacionais.

	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
	<u>21.057</u>	<u>13.118</u>	<u>(6.950)</u>	<u>(1.027)</u>	<u>26.198</u>

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.

11 - Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aquisição de aeronaves (a)	-	871	-	871
Aquisição de terrenos (b)	-	-	397.490	347.545
Aquisição de terrenos (c)	16.158	-	34.470	
Operações de risco sacado	1.304	3.965	1.461	4.842
	<u>17.462</u>	<u>4.836</u>	<u>433.421</u>	<u>353.258</u>
Circulante	1.304	4.836	67.578	21.779
Não circulante	16.158	-	365.843	331.479

- 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.

Notas Explicativas
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

- b) Aquisições de terrenos para viabilização de novos empreendimentos, através de permutas financeiras e físicas. 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.
- c) Obrigações decorrentes de terrenos adquiridos em que encontram-se em construção.

12 - Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	2020	2019	2020	2019
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	107	3.026	74.910	54.131
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	40.907	16.325	43.570	16.345
Conta garantida		12,55	14,03	2.913	44.148	3.265	44.148
Leasing		7,67	7,67	-	6.877	-	6.877
Debêntures	CDI/IPCA	4,0	6,5	135.357	73.787	135.357	73.787
Custo de captação				(2.443)	(2.461)	(2.443)	(2.461)
				<u>176.841</u>	<u>141.702</u>	<u>254.659</u>	<u>192.827</u>
Passivo circulante				156.224	30.822	208.031	81.947
Passivo não circulante				20.617	110.880	46.628	110.880

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 2020 e de 2019 foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	141.702	96.794	192.827	101.112
Captações	139.286	93.661	219.060	162.135
Juros e encargos financeiros	18.615	23.046	23.557	24.538
Amortização de principal	(100.456)	(55.284)	(158.665)	(76.821)
Amortização de juros	(24.403)	(16.515)	(27.370)	(18.137)
Aumento de capital social	-	-	3.153	-
Realização de custos de captação	2.097	-	2.097	-
Saldos finais (circulante e não circulante)	<u>176.841</u>	<u>141.702</u>	<u>254.659</u>	<u>192.827</u>

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

Controladora	Consolidado
--------------	-------------

Notas Explicativas
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Período após a data do balanço	2020	2019	2020	2019
12 meses	158.668	33.696	210.920	84.802
13 a 24 meses	10.308	105.308	35.871	105.308
Após 24 meses	10.308	2.698	10.310	2.717
	179.284	141.702	257.101	192.827

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 realizou 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.

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia realizou sua 4ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, no valor de R\$70.000 mil destinadas exclusivamente ao desenvolvimento imobiliário, com vencimento escalonado até 2025. A emissão foi realizada em série única e serão atualizadas monetariamente por 100% (cem por cento) da variação mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo e farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano. As garantias dadas na emissão das debêntures envolvem a totalidade das propriedades para investimentos, descritas na nota explicativa nº 8 e ações da própria Companhia, de titularidade de seus acionistas.

b. Índices financeiros (covenants)

De acordo com a escritura da 4ª emissão de debêntures da Companhia, na cláusula 5.2 (vii), o índice financeiro obtido através da divisão da dívida líquida pelo patrimônio líquido, não poderá ser superior a 1 (um), sendo certo que não serão consideradas, para fins deste cálculo, os contratos de financiamento à produção.

O índice financeiro em 31 de dezembro de 2020 pode ser assim demonstrado:

	31/12/2020
Empréstimos, financiamentos e debêntures	254.659
(-) Apoio a produção	74.910
(-) Caixa e equivalentes de caixa	97.754
(-) Títulos e valores mobiliários	16.476
Dívida líquida	65.519
Total do Patrimônio Líquido	47.937
Dívida Líquida / PL Total	1,367

Embora, em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não tenha cumprido o índice financeiro, de acordo com a cláusula 5.2 não houve quebra contratual pois trata-se de vencimento antecipado não automático. Para que seja declarado o vencimento antecipado, devem ocorrer os seguintes eventos: (1) a emissora deverá enviar as



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

demonstrações financeiras auditadas, que contém a apuração do referido índice, para o agente fiduciário; (2) aprovação do vencimento antecipado pelo debenturistas, mediante assembleia geral de titulares de CRI; e (3) em caso de declaração de vencimento antecipado das debêntures, a securitizadora encaminhará tal notificação em até 1 (um) dia útil contado da data da tomada de ciência da ocorrência do evento de vencimento antecipado.

Até a data de divulgação das demonstrações financeiras, nenhum dos três eventos acima havia ocorrido e a Administração da Companhia está negociando *waiver* com os debenturistas. Entretanto, a Companhia optou por apresentar a integralidade dos saldos decorrentes desta transação no passivo circulante, conforme item 74 do CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis, e ao ser obtido o referido *waiver*, o montante de R\$49.600 voltará para o passivo não circulante.

c. Outras obrigações contratuais

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.

Em 31 de dezembro de 2020 o Grupo está atendendo à todas as demais obrigações contratuais (*covenants*) dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

13 - Obrigações Sociais e Trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários e ordenados a pagar	352	211	786	328
INSS a recolher	302	276	676	426
FGTS a recolher	68	58	175	99
Provisão de férias	949	475	2.141	784
Outras obrigações trabalhistas	184	809	249	953
	1.855	1.829	4.026	2.590



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

14 - Obrigações Fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IRRF sobre folha a recolher	563	218	672	256
Retenção de INSS sobre notas fiscais	23	6	773	602
Retenção de ISS sobre notas fiscais	7	1	247	174
RET a recolher	1.983	2.436	18.202	10.427
Outras obrigações fiscais	119	64	286	180
	2.695	2.725	20.180	11.639

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.

15 - Adiantamento de Clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamentos para prestação de Serviços	-	-	11.390	3.512
Contratos de permutas imobiliárias	-	-	7.827	29.889
	-	-	19.217	33.401
Circulante	-	-	7.826	11.221
Não circulante	-	-	11.391	22.180

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.

16 - 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.



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contingências trabalhistas	1.616	1.643	1.616	1.643
Indenização com terceiros	1.619	646	1.726	1.090
	3.235	2.289	3.342	2.733

A movimentação das provisões para contingências é:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldos iniciais	2.289	963	2.733	963
Adições	3.724	1.920	4.046	2.364
Pagamentos	-	(5)	-	(5)
Reversões	(2.778)	(589)	(3.437)	(589)
Saldos finais	3.235	2.289	3.342	2.733

Em 31 de dezembro de 2020, na controladora e no consolidado as contingências com riscos possível de perda montam em R\$ 4.366 (R\$1.434 em 31 de dezembro de 2019), 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante	1.423	2.389	4.351	3.701
Não circulante	1.389	383	4.483	1.685
	2.812	2.772	8.834	5.386

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes médios a 2,0% do custo de construção em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

A movimentação da provisão para garantias é:



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldos iniciais	2.772	4.641	5.386	4.897
Adições	3.249	292	6.799	2.100
Pagamentos	(3.209)	(2.161)	(3.351)	(1.611)
Saldos finais	2.812	2.772	8.834	5.386

17 - Patrimônio Líquido

a) Capital Social

O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$87.196 (R\$50.973 em 31 de dezembro de 2019). O capital está representado por 86.885.350 ações (50.651.957 ações em 31 de dezembro de 2019), todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Ações ordinárias	%	Ações ordinárias	%
Leonardo Miguel de Lima	21.505.377	24,75	12.536.359	24,75
Neylson de Oliveira Almeida	21.505.377	24,75	12.536.359	24,75
Ednilson de Oliveira Almeida	21.505.377	24,75	12.536.359	24,75
Jurandir Miguel de Lima	21.505.377	24,75	12.536.359	24,75
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	863.842	1	506.521	1
	86.885.350	100	50.651.957	100

Em 31 de março de 2020, em Reunião do Conselho de Administração, a Companhia deliberou pelo aumento do capital social em R\$36.233, passando de R\$50.652 para R\$86.885 conforme descrito na nota explicativa número 1.

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\$600.000 (seiscentos milhões de reais).

b) Reservas de lucros

Em 9 de junho de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram a utilização de saldo da reserva legal para compensação de prejuízos acumulados, no valor de R\$4.027. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo das reservas de lucros é de R\$776 (R\$4.803 em 31 de dezembro de 2019).



Notas Explicativas

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:
- (iii)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultado do exercício	(40.035)	46.535
(-) Reserva legal	-	-
(+) Ajustes de reapresentação das demonstrações financeiras	-	-
Base cálculo dividendos	-	46.535
Percentual mínimo obrigatório	25%	25%
Dividendos mínimos obrigatórios	-	11.634
Dividendos distribuídos durante o exercício	-	(19.286)
Dividendos provisionados no exercício	-	-

18 - Receita Operacional Líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receitas de vendas de imóveis	4.282	44.836	288.357	346.213
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-	187	-
Impostos sobre vendas	(38)	(664)	(5.254)	(6.450)
Distratos	(1.893)	(11.764)	(49.434)	(43.490)
Provisão para risco de crédito	(1.826)	(240)	(2.020)	(1.034)
Ajuste a valor presente	-	(2.750)	(1.702)	(10.039)
Provisão para distratos	17	(28)	443	(1.030)
Descontos concedidos	(163)	(1.101)	(6.611)	(3.144)
	<u>379</u>	<u>28.289</u>	<u>223.966</u>	<u>281.026</u>

Notas Explicativas
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

19 - Custos e Despesas gerais e outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos, matéria prima e materiais de uso e consumo	(630)	(9.137)	(76.390)	(54.401)
Serviços de terceiros	(1.023)	(15.308)	(84.268)	(94.542)
Gastos com pessoal	(295)	(5.159)	(31.375)	(24.460)
Outros custos diversos de produção	-	-	(13.907)	(13.452)
Juros capitalizados	-	(393)	(4.163)	(6.765)
Depreciação e amortização	-	(235)	(1.676)	(2.519)
Comissões	-	(251)	(8.427)	(6.774)
Propaganda e publicidade	-	(492)	(5.084)	(5.963)
Baixa de ativos	-	(3.588)	(1.415)	(3.650)
Stand de vendas	-	(248)	(1.066)	(2.613)
Serviços de consultoria	-	(280)	(4.419)	(1.965)
Outras despesas gerais	(5.719)	(315)	(17.251)	(13.246)
Total dos custos e despesas	(7.668)	(35.406)	(249.441)	(230.350)
Custo dos imóveis vendidos	(2.139)	(30.944)	(192.562)	(185.444)
Despesas com vendas	(21)	(727)	(17.839)	(19.486)
Despesas gerais e administrativas	(248)	(1.873)	(32.853)	(23.288)
Outras despesas operacionais, líquidas	(5.249)	(1.862)	(6.187)	(2.132)
Total dos custos e despesas	(7.668)	(35.406)	(249.441)	(230.350)

20 - Resultado Financeiro Líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Rendimento sobre aplicação financeira	179	3.936	956	4.022
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	-	5.576	1.002	8.254
Juros sobre mútuos	3.339	2.640	5	15
Receita financeira sobre vendas	517	777	570	912
Descontos obtidos	72	1.090	84	1.477
Outras receitas financeiras	-	71	-	70
Receita financeira	4.107	14.090	2.617	14.750
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(4.003)	(9.864)	(5.751)	(9.479)
Juros e multas diversas	(569)	-	(2.065)	-
Despesas bancárias	(736)	(1.074)	(3.156)	(2.056)
Multa	(939)	(806)	(1.478)	(1.151)
Outras despesas financeiras	(75)	(385)	(77)	(699)
Despesas financeiras	(6.320)	(12.129)	(12.527)	(13.385)
Resultado financeiro líquido	(2.272)	1.961	(9.908)	1.365

21 - Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(39.999)	46.760	(35.383)	52.041
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	13.600	(15.898)	12.030	(17.694)
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	(10.349)	17.651	-	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	(36)	(225)	(4.652)	(5.474)
Efeitos das diferenças entre os regimes tributários	(3.251)	(1.753)	(12.030)	17.694
Corrente e diferido	(36)	(225)	(4.652)	(5.474)
Alíquota efetiva		0,48%		10,52%

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

22 - 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:



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

		31/12/2020					
		Controladora			Consolidado		
		Valor			Valor		
Hierarquia		Custo amortizado	Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Justo pelo resultado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	69.013	-	69.013	97.755	-	97.755
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	16.476	16.476	-	16.476	16.476
Contas a receber de clientes		23.623	-	23.623	63.033	-	63.033
Valores a receber de partes relacionadas		136.997	-	136.997	19.742	-	19.742
Propriedades para investimento	Nível 3	-	-	-	-	57.900	57.900
Passivos							
Fornecedores		3.239	-	3.239	28.368	-	28.368
Obrigações com terceiros		17.462	-	17.462	433.421	-	433.421
Empréstimos, financiamentos e debêntures		176.841	-	176.841	254.659	-	254.659
Obrigações com partes relacionadas		101.482	-	101.482	-	-	-

		31/12/2019					
		Controladora			Consolidado		
		Valor			Valor		
Hierarquia		Custo amortizado	Justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Justo pelo resultado	Total
Ativos							
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
Passivos							
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

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:

- as taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

- 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:

22.1. 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 2020, o Grupo está exposto marginalmente a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

	<u>Indexador</u>	<u>Risco</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	85.489	114.230
Clientes por incorporação de imóveis	IGP-M	Alta do IGP-M	13.519	17.916
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(69.773)	(86.113)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(70.102)	(70.102)
Exposição líquida			(40.867)	(24.069)
	<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)
Exposição líquida			(23.804)	(21.593)

Análise de Sensibilidade

Na data de encerramento do exercício, com base em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 26 de fevereiro de 2021, a Administração estimou um cenário provável de variação das taxas de juros de seus passivos financeiros entre as taxas CDI e Selic em 2,25% 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.



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

		Controladora			
Indexador	31/12/2020	Cenário Provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%	
Aplicações financeiras	CDI	85.489	87.413	87.891	88.379
Clientes por incorporação de imóveis	IGP-M	13.519	14.042	14.173	14.304
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	(69.773)	(71.343)	(71.734)	(72.131)
Debêntures	IPCA	(70.102)	(72.815)	(73.495)	(74.175)
Exposição líquida		(40.867)	(42.703)	(43.165)	(43.623)
Efeito anual no caixa, líquido			(1.836)	(2.298)	(2.756)

		Consolidado			
Indexador	31/12/2020	Cenário Provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%	
Aplicações financeiras	CDI	114.230	116.800	117.440	118.091
Clientes por incorporação de imóveis	IGP-M	17.916	18.609	18.783	18.957
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	(86.113)	(88.051)	(88.533)	(89.024)
Debêntures	IPCA	(70.102)	(72.815)	(73.495)	(74.175)
Exposição líquida		(24.069)	(25.457)	(25.805)	(26.151)
Possível efeito anual no caixa, líquido			(1.388)	(1.736)	(2.082)

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

		Consolidado			
Indexador	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)
Exposição líquida		(21.593)	(22.295)	(22.470)	(22.647)
Possível efeito anual no caixa, líquido			(702)	(877)	(1.054)

22.2. 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



Notas Explicativas

garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2.14.

22.3. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 1.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros estão abaixo demonstrados:

	Consolidado					
	2021	2022	2023	2024	2025	Após 2025
Caixa e equivalentes de caixa	97.754	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	16.476	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	105.025	149.402	3.366	3.074	2.721	6.785
Mútuos com acionistas	19.742	-	-	-	-	-
Outros ativos	633	760	760	760	760	127
Fornecedores	(28.368)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(210.920)	(35.871)	(10.310)	-	-	-
Obrigações por compra de terrenos	(12.158)	(22.312)	-	-	-	-
Operações de risco sacado	(1.461)	-	-	-	-	-
Efeito líquido	(13.277)	91.979	(6.184)	3.834	3.481	6.912

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.



Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

23 - 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 2020 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	(40.035)	46.535	(40.035)	46.567
Quantidade média das ações em circulação	77.827.002	40.521.566	77.827.002	40.521.566
Resultado por ação básico e diluído	(0,51)	1,15	(0,51)	1,15

Em 31 de dezembro de 2020 não houve efeito dilutivo pois, a Companhia não apresenta nenhuma categoria de ações ordinárias com potencial dilutivo para se apurar o lucro por ação.

24 - Informações por segmento

As atividades desenvolvidas pela Companhia dividem-se basicamente em incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros e ativos mantidos para renda. 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, referem-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.



Notas Explicativas

25 - Empreendimentos em construção

Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas

<u>Empreendimentos em Construção</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Receita de Vendas Contratadas	731.552	458.571
Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>		
Receita de Vendas Apropriadas	607.169	354.446
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(77.958)	(44.150)
(b) Total	529.211	310.296
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	202.341	148.275

Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas

Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	463.606	277.075
Custo Incorrido <u>Líquido</u>		
(b) Custos de construção Incorridos	332.267	177.853
Total	332.267	177.853
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b)	131.339	99.222
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	72%	64%

Custo Orçado a Apropriar em Estoque

Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	476.395	263.901
Custo incorrido <u>líquido</u>		
(b) Custos de construção Incorridos	404.331	220.877
Total	404.331	220.877
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	72.064	43.024

26 - 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>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Juros capitalizados em investimentos	13.527	10.583
Aquisição de imobilizados contra obrigações com terceiros	-	7.700
Direito de uso de arrendamentos	702	1.252
Transferência de estoques para propriedades para investimentos	1.159	-

Adicionalmente, a Companhia realizou transações não caixa através do aumento de capital em bens, conforme nota explicativa número 1.



Notas Explicativas

27 - Seguros

Os principais seguros da Companhia são:

ITENS	TIPO DE COBERTURA	IMPORTÂNCIA SEGURADA
Seguro Infra	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	8.758
Seguro garantia (SGC)	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.	100.247
Seguro garantia (SGPE)	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.	14.178
Seguro garantia (SER)	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	195.207
Seguro risco engenharia	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.	235.417

28 - Eventos subsequentes

- Liquidação de debêntures

Em 7 de Janeiro de 2021, a Companhia liquidou antecipadamente as debêntures da sua primeira emissão, no valor de R\$45.000, cujo saldo devedor em 31 de dezembro de 2020 era de R\$44.127 e vencimento original em 30 de abril de 2021.

- Parcelamento de impostos

No decorrer do primeiro trimestre de 2021, a Companhia incluiu débitos em aberto com o RET em parcelamentos simplificados da RFB, no montante de R\$14.745, montante integralmente classificado no passivo circulante. Os parcelamentos foram em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pela Selic e a manutenção dos parcelamentos está condicionada ao pagamento das parcelas nas datas de vencimento. Diante disto, no primeiro trimestre de 2021, R\$11.798 foram reclassificados para o passivo não circulante.



Notas Explicativas

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

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 2020.

Juiz de Fora, 31 de março de 2021

Neylson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente



Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outro forma.

Notas Explicativas

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 31 de março de 2021, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Juiz de Fora, 31 de março de 2021.

Neylson de Oliveira Almeida
Diretor Presidente

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

KPMG Auditores Independentes

Rua Paraíba, 550 – 12º andar – Bairro Funcionários

30130-141 – Belo Horizonte/BH – Brasil

Caixa postal 3310 – CEP 30130-970 – Belo Horizonte/BH – 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 2020 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 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos 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”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 2.1, 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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 a Nota 2.2.1 e 18 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

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 nº 02/2018.

Para mensurar o progresso para satisfação da obrigação de performance a Administração estima os insumos e esforços esperados totais (custos orçados dos empreendimentos) para 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.

Como auditoria endereçou esse assunto

Avaliamos o desenho e 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.

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.

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de insumos e esforços esperados e suas respectivas aprovações.

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.

Com base nesta evolução dos insumos e esforços incorridos, recalculamos o reconhecimento da 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 que afetariam a mensuração e 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 – Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada 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 essa demonstração está conciliada 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, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 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 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 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.
- 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. 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 a não mais se manter 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. 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, 31 de março de 2021.

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG

Anderson Luiz de Menezes

Contador CRC MG-070240/O-3

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

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 2020.

Juiz de Fora, 31 de março de 2021

Neylson de Oliveira Almeida

Diretor Presidente

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

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 31 de março de 2021, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Juiz de Fora, 31 de março de 2021.

Neylson de Oliveira Almeida

Diretor Presidente