

## 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 (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	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 (Método Indireto)	19
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	23
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	81
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	88
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	89
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	86.885.350
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>86.885.350</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	430.759	390.146	252.479
1.01	Ativo Circulante	28.414	96.886	70.540
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.451	69.013	33.864
1.01.02	Aplicações Financeiras	58	16.476	17.261
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	58	16.476	17.261
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	58	16.476	17.261
1.01.03	Contas a Receber	1.304	8.884	16.008
1.01.03.01	Clientes	1.304	8.884	16.008
1.01.04	Estoques	648	592	1.998
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.953	1.921	1.409
1.01.08.03	Outros	2.953	1.921	1.409
1.02	Ativo Não Circulante	402.345	293.260	181.939
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	223.682	157.249	83.294
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0	4.205
1.02.01.04	Contas a Receber	15.760	14.739	5.808
1.02.01.04.01	Clientes	15.760	14.739	5.808
1.02.01.05	Estoques	5.513	5.513	4.214
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	202.371	136.997	69.067
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	202.371	136.997	69.067
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	38	0	0
1.02.02	Investimentos	175.751	132.706	72.618
1.02.02.01	Participações Societárias	175.751	132.706	72.618
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	175.751	132.706	72.618
1.02.03	Imobilizado	2.909	3.305	25.988
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.036	2.543	25.325
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	873	762	663
1.02.04	Intangível	3	0	39
1.02.04.01	Intangíveis	3	0	39

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	430.759	390.146	252.479
2.01	Passivo Circulante	64.704	166.757	46.187
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	693	1.855	1.829
2.01.01.01	Obrigações Sociais	693	1.855	1.829
2.01.02	Fornecedores	3.424	3.239	3.571
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.424	3.239	3.571
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.649	2.695	2.725
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.649	2.695	2.725
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	47.885	156.224	30.822
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	47.885	156.224	30.822
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	47.885	156.224	30.822
2.01.05	Outras Obrigações	10.107	1.321	4.851
2.01.05.02	Outros	10.107	1.321	4.851
2.01.05.02.05	Obrigações com Terceiros	10.106	1.304	4.836
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	1	17	15
2.01.06	Provisões	946	1.423	2.389
2.01.06.02	Outras Provisões	946	1.423	2.389
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	946	1.423	2.389
2.02	Passivo Não Circulante	288.587	175.452	154.543
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	50.549	20.617	110.880
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	50.549	20.617	110.880
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	50.549	20.617	110.880
2.02.02	Outras Obrigações	191.230	117.640	31.667
2.02.02.02	Outros	191.230	117.640	31.667
2.02.02.02.04	Obrigações com terceiros	17.039	16.158	0
2.02.02.02.05	Obrigações com parte relacionadas	172.479	101.482	31.667
2.02.02.02.06	Obrigações fiscais	1.712	0	0
2.02.04	Provisões	46.808	37.195	11.996
2.02.04.02	Outras Provisões	46.808	37.195	11.996

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	223	1.389	383
2.02.04.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	45.554	32.571	9.324
2.02.04.02.05	Provisões para contingência	1.031	3.235	2.289
2.03	Patrimônio Líquido	77.468	47.937	51.749
2.03.01	Capital Social Realizado	87.196	87.196	50.973
2.03.04	Reservas de Lucros	0	776	4.803
2.03.04.01	Reserva Legal	0	776	4.803
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.728	-40.035	-4.027

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-2.147	379	28.289
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-2.139	-30.944
3.03	Resultado Bruto	-2.147	-1.760	-2.655
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	40.028	-35.967	47.454
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-21	-727
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	0	-248	-1.873
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.169	-5.259	-1.862
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.197	-30.439	51.916
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.881	-37.727	44.799
3.06	Resultado Financeiro	-8.426	-2.272	1.961
3.06.01	Receitas Financeiras	5.350	4.048	14.090
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.776	-6.320	-12.129
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	29.455	-39.999	46.760
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	77	-36	-225
3.08.01	Corrente	-39	-36	-225
3.08.02	Diferido	116	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	29.532	-40.035	46.535
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	29.532	-40.035	46.535
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0	0	1,14919
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0	0	1,14919

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	29.532	-40.035	46.535
4.03	Resultado Abrangente do Período	29.532	-40.035	46.535

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	21.484	-14.049	-24.274
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	18.771	-1.006	5.466
6.01.01.01	Lucro líquido do período	29.532	-40.035	46.535
6.01.01.02	Depreciações	504	490	1.621
6.01.01.03	Provisão para risco de crédito	10	2.156	239
6.01.01.04	Resultado da equivalência patrimonial	-29.981	30.439	-51.916
6.01.01.05	Provisão para garantia	172	3.249	292
6.01.01.06	Provisão para contingência	-1.826	946	1.326
6.01.01.07	Provisão juros sobre empréstimos	16.738	5.088	12.462
6.01.01.08	Ajuste a valor presente de contas a receber	0	0	-2.453
6.01.01.09	Provisão juros sobre mútuos	0	-3.339	-2.640
6.01.01.10	Constituição de PDD	2.629	0	0
6.01.01.11	Realização de custos de captação de debêntures	907	0	0
6.01.01.12	Baixa de ativos não recuperáveis	86	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.713	-13.043	-29.740
6.01.02.01	Contas a receber	3.920	-3.963	5.958
6.01.02.02	Estoques	-56	107	1.953
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	-1.070	-509	-1.047
6.01.02.04	Fornecedores	185	-583	-3.795
6.01.02.05	Obrigações fiscais	666	-30	182
6.01.02.06	Obrigações com pessoal	-1.162	26	-12.911
6.01.02.08	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-7.161	-24.403	-16.515
6.01.02.09	Outros passivos	-475	2	-2.635
6.01.02.10	Obrigações com terceiros	9.682	18.679	-930
6.01.02.11	Ganho na venda de ativos imobilizados	0	-1.257	0
6.01.02.12	Realização de custos de captação de debêntures	0	2.097	0
6.01.02.13	Provisão para garantias	-1.816	-3.209	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	21.844	3.686	24.966
6.02.01	Aplicações financeiras	16.418	4.990	37.339



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.02.02	Empréstimos a partes relacionadas	-397.710	-227.291	-151.229
6.02.04	Aquisição de imobilizado	-194	-1.005	-1.184
6.02.05	Aquisição (baixa) de intangíveis e direito de uso	-3	0	0
6.02.06	Recebimento de mútuos	403.333	209.343	134.452
6.02.07	Dividendos recebidos	0	4.500	2.000
6.02.08	Baixa de imobilizado	0	1.323	3.588
6.02.09	Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	0	11.826	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-88.890	45.512	6.428
6.03.01	Empréstimos (captação monos amortizações / líquido)	39.781	139.286	93.661
6.03.02	Integralização de capital	-128.671	-94.136	-55.284
6.03.03	Dividendos e reservas	0	0	-31.949
6.03.04	Aumento de capital social	0	362	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-45.562	35.149	7.120
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	69.013	33.864	26.744
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.451	69.013	33.864

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	87.196	0	776	-40.035	0	47.937
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	0	776	-40.035	0	47.937
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-776	775	0	-1
5.04.08	Compensação de prejuízos	0	0	-776	775	0	-1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	29.532	0	29.532
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29.532	0	29.532
5.07	Saldos Finais	87.196	0	0	-9.728	0	77.468

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
7.01	Receitas	503	2.389	33.072
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	503	2.389	33.072
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.663	-8.331	-30.978
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-2.139	-24.846
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.663	-6.192	-6.132
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.160	-5.942	2.094
7.04	Retenções	-504	-490	-1.621
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-504	-490	-1.621
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.664	-6.432	473
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.547	-26.391	66.006
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.197	-30.439	51.916
7.06.02	Receitas Financeiras	5.350	4.048	14.090
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	46.883	-32.823	66.479
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	46.883	-32.823	66.479
7.08.01	Pessoal	0	295	938
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	295	938
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.575	597	3.542
7.08.02.01	Federais	3.575	597	3.542
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.776	6.320	12.129
7.08.03.03	Outras	13.776	6.320	12.129
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	13.776	6.320	12.129
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	0	19.286
7.08.04.02	Dividendos	0	0	19.286
7.08.05	Outros	29.532	-40.035	30.584
7.08.05.01	Aumento de capital	29.532	-40.035	30.584

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	801.480	820.057	675.412
1.01	Ativo Circulante	356.196	426.286	336.640
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	46.693	97.754	64.550
1.01.02	Aplicações Financeiras	58	16.476	17.261
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	58	16.476	17.261
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	58	16.476	17.261
1.01.03	Contas a Receber	60.633	44.784	47.811
1.01.03.01	Clientes	60.633	44.784	47.811
1.01.04	Estoques	241.124	262.672	202.387
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.688	4.600	4.631
1.01.08.03	Outros	7.688	4.600	4.631
1.02	Ativo Não Circulante	445.284	393.771	338.772
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	304.724	301.761	311.068
1.02.01.04	Contas a Receber	45.138	18.249	52.895
1.02.01.04.01	Clientes	45.138	18.249	52.895
1.02.01.05	Estoques	235.740	260.200	253.278
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	20.942	19.742	4.491
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	20.942	19.742	286
1.02.01.09.05	Títulos e valores mobiliários	0	0	4.205
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.904	3.570	404
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	404	404	404
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	2.500	3.166	0
1.02.02	Investimentos	106.930	57.914	14
1.02.02.01	Participações Societárias	14	14	14
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	14	14	14
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	106.916	57.900	0
1.02.03	Imobilizado	33.627	34.096	27.651
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	31.629	32.167	26.198
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.998	1.929	1.453

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1.02.04	Intangível	3	0	39
1.02.04.01	Intangíveis	3	0	39

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	801.480	820.057	675.412
2.01	Passivo Circulante	262.816	340.433	154.672
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.061	4.026	2.590
2.01.01.01	Obrigações Sociais	6.061	4.026	2.590
2.01.02	Fornecedores	41.018	28.368	21.230
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41.018	28.368	21.230
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.798	20.180	11.639
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	14.798	20.180	11.639
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	115.152	208.031	81.947
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	115.152	208.031	81.947
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	115.152	208.031	81.947
2.01.05	Outras Obrigações	80.857	75.477	33.565
2.01.05.02	Outros	80.857	75.477	33.565
2.01.05.02.04	Obrigações com terceiros	46.732	67.578	21.779
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	34.124	7.826	11.221
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	1	73	565
2.01.06	Provisões	4.930	4.351	3.701
2.01.06.02	Outras Provisões	4.930	4.351	3.701
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.930	4.351	3.701
2.02	Passivo Não Circulante	461.196	431.687	468.957
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	94.107	46.628	110.880
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	94.107	46.628	110.880
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	94.107	46.628	110.880
2.02.02	Outras Obrigações	359.180	377.234	353.659
2.02.02.02	Outros	359.180	377.234	353.659
2.02.02.02.03	Obrigações com terceiros	345.120	365.843	331.479
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	0	11.391	22.180
2.02.02.02.06	Obrigações fiscais	14.060	0	0
2.02.04	Provisões	7.909	7.825	4.418



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2.02.04.02	Outras Provisões	7.909	7.825	4.418
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.972	4.483	1.685
2.02.04.02.04	Provisões para contingência	1.937	3.342	2.733
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	77.468	47.937	51.783
2.03.01	Capital Social Realizado	87.196	87.196	50.973
2.03.04	Reservas de Lucros	0	776	4.803
2.03.04.01	Reserva Legal	0	776	4.803
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.728	-40.035	-4.027
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0	34

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	453.879	223.966	281.026
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-345.318	-192.562	-185.444
3.03	Resultado Bruto	108.561	31.404	95.582
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-60.545	-56.879	-44.906
3.04.01	Despesas com Vendas	-42.499	-17.839	-19.486
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.359	-32.853	-23.288
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	5.313	-6.187	-2.132
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	48.016	-25.475	50.676
3.06	Resultado Financeiro	-9.472	-9.908	1.365
3.06.01	Receitas Financeiras	9.770	2.618	14.750
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.242	-12.526	-13.385
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	38.544	-35.383	52.041
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.012	-4.652	-5.474
3.08.01	Corrente	-7.626	-4.652	-5.474
3.08.02	Diferido	-1.386	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	29.532	-40.035	46.567
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	29.532	-40.035	46.567
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	29.532	-40.035	46.535
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	32
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,34	-0,51	1,14919
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,34	-0,51	1,14919

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	29.532	-40.035	46.567
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	29.532	-40.035	46.567
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	29.532	-40.035	46.567

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	24.485	-22.007	-58.020
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	65.427	-26.146	68.106
6.01.01.01	Lucro líquido do período	29.532	-40.035	46.567
6.01.01.02	Depreciações	1.974	2.081	2.519
6.01.01.03	Provisão para risco de crédito	-1.098	2.350	1.034
6.01.01.05	Provisão para garantia	5.890	6.799	489
6.01.01.06	Provisão para contingência	-976	609	1.770
6.01.01.07	Provisão de juros sobre empréstimos	27.528	10.030	13.954
6.01.01.08	Provisão juros sobre mútuos	0	0	-12
6.01.01.09	Ajuste a valor presente de contas a receber	0	622	1.785
6.01.01.10	Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	-12.520	-2.995	0
6.01.01.11	Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	0	-6.446	0
6.01.01.12	Ganho na venda de ativos imobilizados	0	-1.257	0
6.01.01.13	Realização de custos de captação de debêntures	907	2.096	0
6.01.01.14	Constituição de PDD	6.649	0	0
6.01.01.15	Provisão para distratos	7.486	0	0
6.01.01.16	Baixa de ativos não recuperáveis	55	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-40.942	4.139	-126.126
6.01.02.01	Contas a receber	-55.775	12.028	-63.933
6.01.02.02	Estoques	46.008	-54.885	-233.656
6.01.02.03	Outros ativos circulantes e não circulantes	-2.422	-3.148	-2.381
6.01.02.04	Fornecedores	12.650	5.563	-13.482
6.01.02.05	Obrigações fiscais	8.678	8.488	7.523
6.01.02.06	Obrigações com pessoal	2.035	1.376	927
6.01.02.08	Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	-21.128	-27.370	-18.137
6.01.02.09	Outros passivos	-504	-541	2.758
6.01.02.10	Obrigações com terceiros	-41.569	80.163	194.255
6.01.02.11	Provisão para garantias	-3.822	-3.351	0
6.01.02.12	Adiantamentos de clientes	14.907	-14.184	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-22.838	-5.546	38.842
6.02.01	Aplicação financeira	16.418	4.990	37.339
6.02.02	Empréstimos a partes relacionadas	-1.200	-19.742	-34
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-1.560	-4.504	-2.118
6.02.04	Baixa de imobilizados	0	1.632	3.650
6.02.05	Baixa de investimentos	0	0	5
6.02.06	Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	0	11.826	0
6.02.07	Recebimentos de mútuos	0	286	0
6.02.08	Aquisição de investimentos	0	-34	0
6.02.09	Aquisição de propriedades para investimentos	-36.496	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-52.708	60.757	53.365
6.03.01	Captação de empréstimos	179.330	219.060	162.135
6.03.03	Dividendos e reservas	0	0	-31.949
6.03.04	Pagamentos de empréstimos	-232.038	-158.665	-76.821
6.03.05	Aumento de capital social	0	362	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-51.061	33.204	34.187
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	97.754	64.550	30.363
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	46.693	97.754	64.550

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(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	87.196	0	776	-40.035	0	47.937	0	47.937
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	87.196	0	776	-40.035	0	47.937	0	47.937
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-776	775	0	-1	0	-1
5.04.08	Compensação de prejuízos	0	0	-776	775	0	-1	0	-1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	29.532	0	29.532	0	29.532
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29.532	0	29.532	0	29.532
5.07	Saldos Finais	87.196	0	0	-9.728	0	77.468	0	77.468

**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

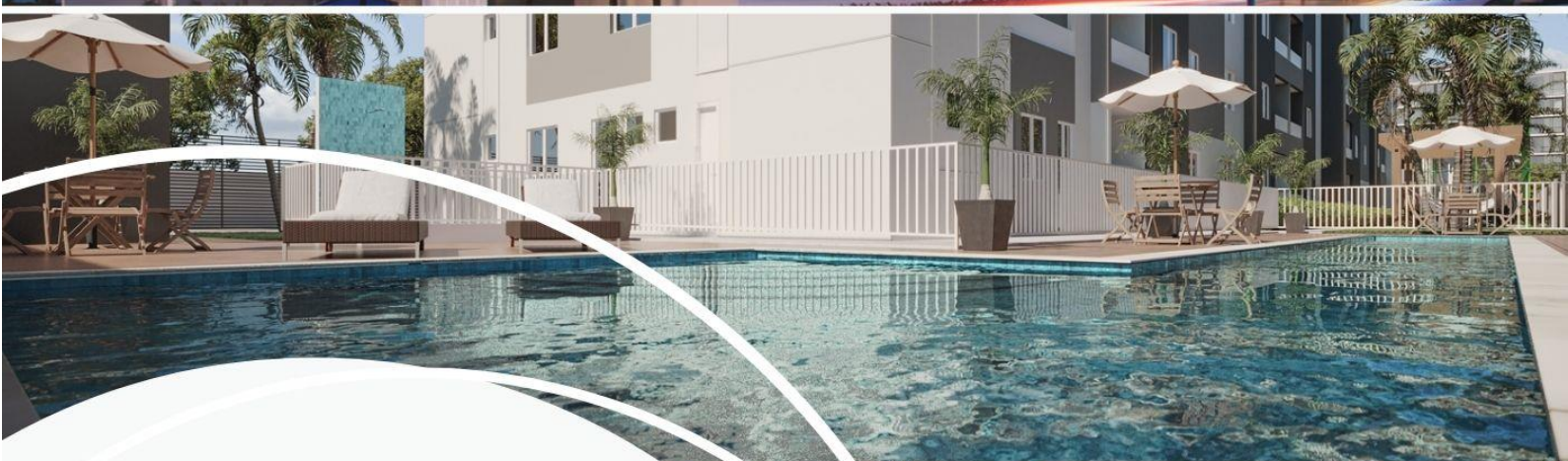
**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
7.01	Receitas	477.307	238.923	302.723
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	477.307	238.923	302.723
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-383.279	-219.457	-227.524
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-345.318	-176.416	-152.771
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-37.961	-43.041	-74.753
7.03	Valor Adicionado Bruto	94.028	19.466	75.199
7.04	Retenções	-1.974	-2.081	-2.519
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.974	-2.081	-2.519
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	92.054	17.385	72.680
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.770	2.618	14.750
7.06.02	Receitas Financeiras	9.770	2.618	14.750
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	101.824	20.003	87.430
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	101.824	20.003	87.430
7.08.01	Pessoal	27.770	31.839	8.213
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.770	31.839	8.213
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25.280	15.673	15.962
7.08.02.01	Federais	25.280	15.673	15.962
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.242	12.526	13.385
7.08.03.01	Juros	19.242	12.526	13.385
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	0	0	19.286
7.08.04.02	Dividendos	0	0	19.286
7.08.05	Outros	29.532	-40.035	30.584
7.08.05.01	Aumento de capital	29.532	-40.035	30.584



# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T21 | 2021

GRUPO  
**INTER**



InterMalls



**Juiz de Fora, 25 de março de 2022 – 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 do quarto trimestre de 2021 e do ano de 2021. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pela *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

## DESTAQUES

**VENDAS LÍQUIDAS de 2.491 unidades com VGV de R\$ 397 milhões em 2021**

**RECORDE HISTÓRICO de ROL, R\$ 454 milhões em 2021**

**LUCRO LÍQUIDO de R\$ 30 milhões em 2021**

**LANÇAMENTOS de 2.047 unidades com VGV de R\$ 347 milhões em 2021**

**EBITDA ajustado\* de R\$ 72 milhões no ano de 2021**

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

Neylson de Oliveira Almeida

Bruno Panissoli Capute

André Luiz Martins Penido Coelho

Rodrigo Chaves Gherardi



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

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

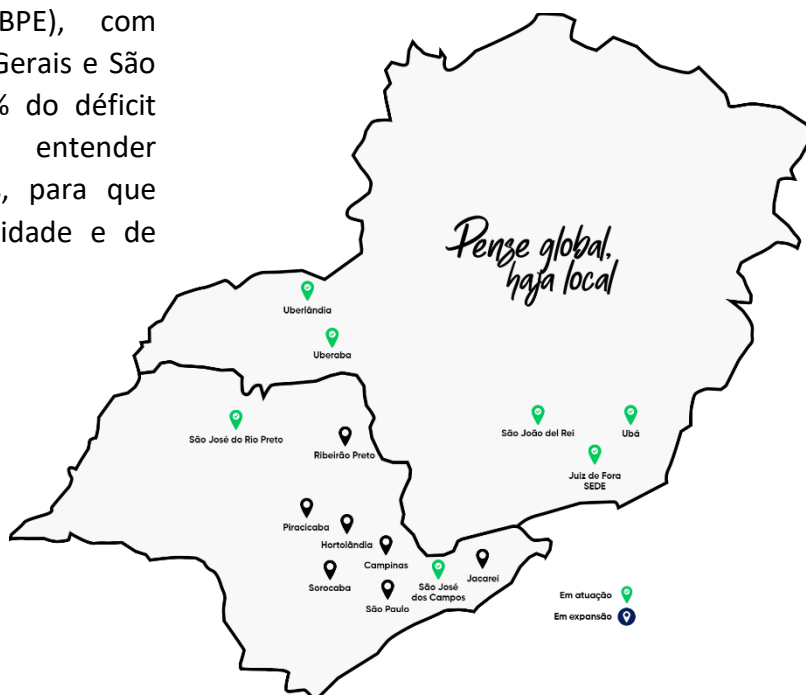
O ano de 2021 para a Companhia foi marcado por desafios, iniciamos o ano com o avanço da vacinação e boas perspectivas de normalidade das atividades econômicas, entretanto, um cenário macro difícil marcado fortes pressões inflacionárias com perda do poder de compra da população do segmento de baixa renda se revelou maior que o esperado inicialmente, obrigando a Companhia a se adaptar rápido ao cenário, revisar lançamentos, orçamentos e viabilidades de empreendimentos da esteira de produção. A Companhia se antecipou ao cenário ainda em 2020 e realizou as revisões de orçamento, contribuindo para nosso Prejuízo Líquido naquele ano de R\$40 milhões de reais, o que conseguimos reverter parcialmente, fechando o ano de 2021 com Lucro Líquido R\$ 30 milhões, recorde histórico de Receita Operacional Líquida de R\$ 454 milhões de reais e um ótimo resultado operacional, demonstrando nossa capacidade de enfrentar desafios internos e externos com resiliência.

## 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 no mercado econômico (grupos 2 e 3 do PCVA), bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com atuação geográfica nos Estados de Minas Gerais e São Paulo os quais concentram cerca de 30% do déficit habitacional brasileiro. Buscamos entender profundamente as cidades 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 habitação popular de qualidade, sempre pensado no bem-estar de nossos clientes e localização privilegiada, entregamos unidades habitacionais verticalizadas com elevador, área de lazer completa com churrasqueira, espaço fitness, espaço gourmet, Pet Care, piscina, piscina infantil, playground e praça de esportes.



Nosso produto tem a marca da sustentabilidade contando com captação e reutilização da água da chuva, lâmpadas em led nas áreas comuns e apartamentos, tomadas USB, medidor individual de gás, economia de água, economia de energia, energia solar (nas áreas comuns), coleta de lixo seletiva e planejada e medidor de água individual.



## INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
VGv Lançado	169.000	-	-	-	-	346.869	482.770	28 % ▼
Vendas brutas	78.371	85.651	9 % ▼	81.869	4 % ▼	438.810	326.496	34 % ▲
Vendas Líquidas	69.175	72.879	5 % ▼	73.771	6 % ▼	396.719	278.000	43 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	93.551	135.443	31 % ▼	49.572	89 % ▲	453.880	223.966	103 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(75.751)	(96.458)	21 % ▼	(54.923)	38 % ▲	(345.318)	(192.562)	79 % ▲
Custo de Construção / ROL (%)	81,0%	71,2%	9,8 p.p. ▲	110,8%	29,8 p.p. ▼	76,1%	86,0%	9,9 p.p. ▼
Custo de Construção / Vendas Líquidas (%)	109,5%	132,4%	22,8 p.p. ▼	74%	35,1 p.p. ▲	87,0%	69,3%	17,8 p.p. ▲
Lucro Bruto Ajustado	26.100	43.959	41 % ▼	(4.282)	-	131.130	35.567	269 % ▲
Margem Bruta ajustada* (%)	27,9%	32,5%	4,6 p.p. ▼	-8,6%	36,5 p.p. ▲	28,9%	15,9%	13,0 p.p. ▲
Despesas Comerciais	(10.952)	(11.474)	5 % ▼	(5.622)	95 % ▲	(42.499)	(17.839)	138 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(5.107)	(7.102)	28 % ▼	(9.125)	44 % ▼	(23.359)	(32.853)	29 % ▼
Outras receitas e despesas	144	(197)	-	(2.574)	-	5.313	(6.187)	-
Resultado Financeiro Líquido	(1.161)	(2.892)	60 % ▼	(6.891)	83 % ▼	(9.472)	(9.908)	4 % ▼
Imposto de renda e Contribuição social	(2.203)	(2.511)	12 % ▼	(935)	136 % ▲	(9.012)	(4.652)	94 % ▲
Lucro Líquido	8.858	14.809	40 % ▼	(30.498)	129 % ▼	29.532	(40.035)	-
Margem Líquida (%)	9,5%	10,9%	1,5 p.p. ▼	-61,5%	71,0 p.p. ▲	6,5%	-17,9%	24,4 p.p. ▲
EBITDA Ajustado*	11.281	26.064	57 % ▼	(20.976)	154 % ▼	72.559	(19.231)	-
Margem EBITDA ajustada* (%)	12,1%	19,2%	7,2 p.p. ▼	-42,3%	54,4 p.p. ▲	16,0%	-8,6%	24,6 p.p. ▲
Receitas a apropriar	173.545	182.004	5 % ▼	202.341	14 % ▼	173.545	202.341	14 % ▼
Margem Resultados a Apropriar (%)	41,7%	41,6%	0,1 p.p. ▲	35,1%	6,7 p.p. ▲	41,7%	35,1%	6,7 p.p. ▲
Caixa e Equivalentes + TVM	46.751	40.070	17 % ▲	114.230	59 % ▼	46.751	114.230	59 % ▼
Dívida Bancária Bruta	209.259	211.756	1 % ▼	254.659	18 % ▼	209.259	254.659	18 % ▼
Dívida Líquida	162.508	171.686	5 % ▼	140.429	16 % ▲	162.508	140.429	16 % ▲
Dívida Líquida / PL	210%	250%	40,5 p.p. ▼	293%	83,2 p.p. ▼	210%	293%	83,2 p.p. ▼
Patrimônio Líquido	77.468	68.611	13 % ▲	47.937	62 % ▲	77.468	47.937	62 % ▲
Landbank	3.949.336	4.030.875	2 % ▼	4.966.223	20 % ▼	3.949.336	4.966.223	20 % ▼
Landbank (unidades)	23.531	24.992	6 % ▼	31.300	25 % ▼	23.531	31.300	25 % ▼

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

## LANÇAMENTOS

Diante do cenário macro, a companhia optou por revisar todos os seus produtos e projetos de modo a maximar os resultados e aumentar a atratividade para os clientes. Com isso, vários lançamentos foram postergados para o ano de 2022 com expectativa de melhores resultados.

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Número de empreendimentos	3	-	-	-	-	7	6	17 % ▲
VGv Lançado	169.000	-	-	-	-	346.869	482.770	28 % ▼
Unidades lançadas	951	-	-	-	-	2.047	2.836	28 % ▼
Ticket médio (em R\$)	187.383	-	-	-	-	169.452	170.229	0 % ▼

## VENDAS BRUTAS, DISTRATOS E VENDAS LÍQUIDAS

No ano de 2021 a Companhia entregou recorde de vendas, 2.491 unidades vendidas com VGV de R\$ 439 milhões, reduzimos ano contra ano o número de distratos em 13%, totalizando R\$ 397 milhões de vendas líquidas.

A resiliência e dedicação do time Inter entregou o melhor resultado operacional da história da Companhia mesmo em um ano marcado por desafios.

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Vendas brutas (em R\$ mil)	78.371	85.651	9 % ▼	81.869	4 % ▼	438.810	326.496	34 % ▲
Distratos	(9.196)	(12.773)	28 % ▼	(8.098)	14 % ▲	(42.092)	(48.496)	13 % ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	69.175	72.879	5 % ▼	73.771	6 % ▼	396.719	278.000	43 % ▲
Unidades vendidas	416	459	9 % ▼	488	15 % ▼	2.491	1.795	39 % ▲
Ticket médio (em R\$)	166.287	158.777	5 % ▲	151.170	10 % ▲	159.261	154.875	3 % ▲
Estoque	2.110	1.799	17 % ▲	2.825	25 % ▼	2.110	2.825	25 % ▼
VSO (vendas sobre oferta)	16,5%	20,3%	3,9 p.p. ▼	14,7%	1,7 p.p. ▲	54,1%	38,9%	15,3 p.p. ▲

## UNIDADES REPASSADAS, PRODUZIDAS E ENTREGUES

Em 2021 foram repassadas 2.183 unidades para o sistema financeiro, número 15% superior ao ano de 2020, aumento de 7% de unidades entregue no ano

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Unidades repassadas	567	462	23 % ▲	372	52 % ▲	2.183	1.900	15 % ▲
Unidades entregues	-	1.260	100 % ▼	1.386	100 % ▼	1.548	1.446	7 % ▲

## RECEITAS A APROPRIAR

Redução de 14% ano contra ano nas receitas a apropriar de 2021 com aumento de 6,7 p.p. na margem de resultados a apropriar.

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Receitas a apropriar	173.545	182.004	5 % ▼	202.341	14 % ▼	173.545	202.341	14 % ▼
Margem Resultados a Apropriar	41,7%	41,6%	0,1 p.p. ▲	35,1%	6,7 p.p. ▲	41,7%	35,1%	6,7 p.p. ▲

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

## ESTOQUE

A Companhia encerrou o ano de 2021 com 2.110 unidades em Estoque com VGV de R\$ 336 milhões de reais, redução de 25% em relação ao ano anterior, em decorrência do menor número de lançamentos no ano, fruto da revisão dos seus produtos e projetos de modo a maximar os resultados e aumentar a atratividade para os clientes.

O desafio dos próximos períodos na visão da administração da Companhia é o aumento do ticket médio, para alinhar com a nova realidade de preços dos insumos.

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
VGV	336.040	314.433	7% ▲	463.834	28% ▼	336.040	463.834	28% ▼
Número de unidades	2.110	1.799	17% ▲	2.825	25% ▼	2.110	2.825	25% ▼
Ticket médio - (em R\$)	159.261	174.782	9% ▼	164.189	3% ▼	159.261	164.189	3% ▼

## RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Recorde histórico de Receita Operacional Líquida, R\$ 454 milhões em 2021, aumento de 103% em relação a 2020, resultado do empenho de todo time Inter.

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Receitas de vendas de imóveis	115.197	153.776	25% ▼	62.712	84% ▲	528.801	288.357	83% ▲
Receitas com aluguéis de imóveis	458	-	-	10	-	463	187	148% ▲
Impostos sobre vendas	(2.539)	(2.721)	7% ▼	(1.047)	143% ▲	(9.969)	(5.254)	90% ▲
Distratos	(10.204)	(15.362)	34% ▼	(10.109)	1% ▲	(51.494)	(49.434)	4% ▲
Provisão para risco de crédito	(3.894)	(96)	3.956% ▲	(1.764)	121% ▲	(6.649)	(2.020)	229% ▲
Ajuste a valor presente	1.226	50	2.352% ▲	2.468	50% ▼	222	(1.702)	-
Provisão Para Distratos	(6.810)	(204)	3.238% ▲	264	2.680% ▼	(7.486)	443	1.790% ▼
Descontos concedidos	117	-	-	(2.962)	104% ▼	(8)	(6.611)	100% ▼
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>93.551</b>	<b>135.443</b>	<b>31% ▼</b>	<b>49.572</b>	<b>89% ▲</b>	<b>453.880</b>	<b>223.966</b>	<b>103% ▲</b>

## LUCRO BRUTO AJUSTADO

No ano de 2021 a Companhia apresentou Lucro Bruto de R\$ 131 milhões, aumento de 269% em relação ao ano anterior, e Margem Bruta 28,9%, alta de 13 p.p. em relação a 2020.

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Lucro (prejuízo) bruto	26.100	43.959	41% ▼	(5.351)	588% ▼	131.130	35.567	269% ▲
Margem bruta ajustada* %	27,9%	32,5%	4,6 p.p. ▼	-10,8%	38,7 p.p. ▲	28,9%	15,9%	13,0 p.p. ▲
(-) custos financeiros	8.300	4.974	67% ▲	1.069	676% ▲	22.568	4.163	442% ▲
Lucro bruto ajustado	26.100	43.959	41% ▼	(4.282)	710% ▼	131.130	35.567	269% ▲
Margem bruta ajustada* %	27,9%	32,5%	4,6 p.p. ▼	31,7%	3,8 p.p. ▼	28,9%	15,9%	13,0 p.p. ▲

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



## DESPESAS COMERCIAIS E GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Com os desafios apresentados desde o ano de 2020, a Companhia focou em melhorar a eficiência da operação.

	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Vendas Brutas	78.371	85.651	9 % ▼	81.869	4 % ▼	438.810	326.496	34 % ▲
Vendas Líquidas	69.175	72.879	5 % ▼	73.771	6 % ▼	396.719	278.000	43 % ▲
Receita Operacional Líquida (ROL)	93.551	135.443	31 % ▼	49.572	89 % ▲	453.880	223.966	103 % ▲
Despesas Comerciais	(10.952)	(11.474)	5 % ▼	(5.622)	95 % ▲	(42.499)	(17.839)	138 % ▲
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(5.107)	(7.102)	28 % ▼	(9.125)	44 % ▼	(23.359)	(32.853)	29 % ▼
Total de Comerciais, gerais e administrativas	(16.059)	(18.576)	14 % ▼	(14.747)	9 % ▲	(65.858)	(50.692)	30 % ▲
Despesas Comerciais / Vendas Brutas (%)	14,0%	13,4%	0,6 p.p. ▲	6,9%	7,1 p.p. ▲	9,69%	5,46%	4,2 p.p. ▲
Despesas G&A / ROL (%)	5,5%	5,2%	0,2 p.p. ▲	18,4%	12,9 p.p. ▼	5,1%	14,7%	9,5 p.p. ▼
Despesas totais / ROL (%)	17,2%	13,7%	3,5 p.p. ▲	29,7%	12,6 p.p. ▼	14,5%	22,6%	8,1 p.p. ▼

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado no ano de 2021 foi da ordem de R\$ 72 milhões de reais, revertendo o resultado negativo do ano anterior, a margem EBITDA ajustada ficou em 16,0% no ano.

(em R\$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Lucro Líquido	8.858	14.809	40 % ▼	(30.498)	-	29.532	(40.035)	-
(+) Imposto de renda e Contribuição social	2.203	2.511	12 % ▼	935	136 % ▲	9.012	4.652	94 % ▲
(+) Resultado Financeiro Líquido	1.161	2.892	60 % ▼	6.891	83 % ▼	9.472	9.908	4 % ▼
(+) Juros capitalizados	4.974	6.035	18 % ▼	2.802	78 % ▲	14.227	10.653	34 % ▲
(+) Depreciação	878	611	44 % ▲	374	135 % ▲	2.441	1.454	68 % ▲
EBITDA Ajustado*	11.281	26.064	57 % ▼	(20.976)	-	72.559	(19.231)	-
Receita Operacional Líquida (ROL)	93.551	135.443	31 % ▼	49.572	89 % ▲	453.880	223.966	103 % ▲
Margem EBITDA ajustada* (%)	12,1%	19,2%	7,2 p.p. ▼	-42,3%	54,4 p.p. ▲	16,0%	-8,6%	24,6 p.p. ▲

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

## LUCRO LÍQUIDO

No ano de 2021 a Companhia reverteu o prejuízo do ano anterior causado pela revisão dos orçamentos diante da forte pressão inflacionária e apresentou Lucro Líquido de R\$ 30 milhões com Margem Líquida de 6,5%.

(em R\$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Lucro Líquido	8.858	14.809	40 % ▼	(30.498)	-	29.532	(40.035)	-
Margem Líquida (%)	9,5%	10,9%	1,5 p.p. ▼	-61,5%	71,0 p.p. ▲	6,5%	-17,9%	136 % ▼



## DÍVIDA LÍQUIDA

No ano de 2021 a Companhia apresentou uma redução da dívida bruta da ordem de 18% em relação ao ano anterior, e um aumento da dívida líquida da ordem de 20%.

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.

(em R\$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Dívida Bruta	209.259	211.756	1 % ▼	254.659	18 % ▼	209.259	254.659	18 % ▼
(-) Caixa e equivalentes de caixa	46.693	41.684	12 % ▲	97.754	52 % ▼	46.693	97.754	52 % ▼
(-) Títulos e valores mobiliários	58	4.536	99 % ▼	16.476	100 % ▼	58	16.476	100 % ▼
Dívida Líquida	162.508	165.536	2 % ▼	140.429	16 % ▲	162.508	140.429	16 % ▲
Patrimônio Líquido	77.468	68.611	13 % ▲	47.937	62 % ▲	77.468	47.937	62 % ▲
Dívida Líquida / PL	2,10	2,41	13 % ▼	2,93	28 % ▼	2,10	2,93	28 % ▼

## PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

No ano de 2021 as propriedades para investimentos totalizaram R\$ 107 milhões. Essas propriedades fazem parte da estratégia da administração de combinar empreendimentos econômicos com comodidade e conforto para nossos clientes, através das lojas e malls.

(em R\$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Lojas e malls	83.791	34.775	141 % ▲	34.775	141 % ▲	83.791	34.775	141 % ▲
Casas	2.890	2.890	-	2.890	-	2.890	2.890	-
Galpões	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrenos em construção	4.240	6.728	37 % ▼	4.240	-	4.240	4.240	-
Terrenos	12.680	12.680	-	12.680	-	12.680	12.680	-
Outras propriedades	3.315	3.315	-	3.315	-	3.315	3.315	-

## LANDBANK

O *Landbank* da Companhia ao final do ano de 2021 é da ordem de R\$ 4 bilhões de reais divididos em 24.992 unidades, os terrenos estão localizados principalmente nas cidades do interior do Estado de São Paulo e Triângulo Mineiro.

(em R\$ mil)	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Número de empreendimentos	52	56	7% ▼	54	4% ▼	52	54	4% ▼
Landbank (em R\$ mil)	4.030.875	4.802.605	16% ▼	4.624.658	13% ▼	4.030.875	4.624.658	13% ▼
Unidades	24.992	30.254	17% ▼	31.611	21% ▼	24.992	31.611	21% ▼
Unidades por projeto	481	540	11% ▼	585	18% ▼	481	585	18% ▼
% Permuta	93,2%	94,1%	0,9 p.p. ▼	95,3%	2,1 p.p. ▼	93,2%	95,3%	2,1 p.p. ▼
Permuta financeira	72,7%	75,7%	3,0 p.p. ▼	77,6%	4,9 p.p. ▼	72,7%	77,6%	4,9 p.p. ▼
Permuta unidades	20,5%	18,4%	11% ▲	17,7%	2,8 p.p. ▲	20,5%	17,7%	2,8 p.p. ▲

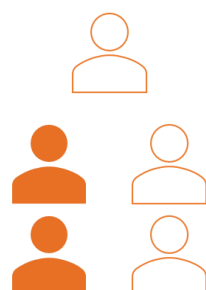
Encerramos o ano com um VGV de R\$ 4 bilhões no banco de terrenos, divididos em 47 empreendimentos. Este volume é suficiente para 10 anos de lançamentos se comparado a 2021. Em função da forte pressão de custo fomos mais prudentes na aquisição de terrenos e na manutenção do Landbank.

## 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

Ativos	4T21	3T21	T/T	4T20	A/A
Ativos circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	46.693	35.558	31 % ▲	97.754	52 % ▼
Títulos e valores mobiliários	58	4.512	99 % ▼	16.476	100 % ▼
Contas a receber de clientes	60.633	78.237	23 % ▼	44.784	35 % ▲
Estoques (imóveis a comercializar)	241.124	271.988	11 % ▼	262.672	8 % ▼
Outros ativos circulantes	7.688	6.973	10 % ▲	4.600	67 % ▲
Total dos ativos circulantes	356.196	397.268	10 % ▼	426.286	16 % ▼
Ativos mantidos para venda					
	-	-		-	-
Realizável a longo prazo:					
Estoques (imóveis a comercializar)	235.740	207.705	13 % ▲	260.200	9 % ▼
Contas a receber de clientes	45.138	62.249	27 % ▼	18.249	147 % ▲
Títulos e valores mobiliários	-	-		-	
Valores a receber de partes relacionadas	20.942	20.942		19.742	6 % ▲
Depósitos judiciais	404	404		404	
Outros ativos não circulantes	2.500	2.695	7 % ▼	3.166	21 % ▼
Total do realizável a longo prazo	304.724	293.995	4 % ▲	301.761	1 % ▲
Propriedade para investimento	106.916	60.388	77 % ▲	57.900	85 % ▲
Investimento	14	14		14	
Imobilizado	31.629	31.735	0 % ▼	32.167	2 % ▼
Intangível	3	3		-	-
Direito de uso	1.998	1.237	62 % ▲	1.929	4 % ▲
Total dos ativos não circulantes	445.284	387.372	15 % ▲	393.771	13 % ▲
Total dos ativos	801.480	784.640	2 % ▲	820.057	2 % ▼

Passivos e patrimônio líquido	4T21	3T21	T/T	4T20	A/A
<b>Passivos circulantes</b>					
Fornecedores	41.018	45.229	9 % ▼	28.368	45 % ▲
Empréstimos, financiamentos e debêntures	115.152	136.910	16 % ▼	208.031	45 % ▼
Obrigações sociais e trabalhistas	6.061	5.974	1 % ▲	4.026	51 % ▲
Obrigações fiscais	14.798	16.836	12 % ▼	20.180	27 % ▼
Dividendos Obrigatórios a Pagar	-	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	34.124	19.663	74 % ▲	7.826	336 % ▲
Obrigações com terceiros	46.732	60.499	23 % ▼	67.578	31 % ▼
Provisão para Garantias	4.930	5.275	7 % ▼	4.351	13 % ▲
Outros passivos circulantes	1	180	99 % ▼	73	99 % ▼
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>262.816</b>	<b>290.566</b>	<b>10 % ▼</b>	<b>340.433</b>	<b>23 % ▼</b>
<b>Passivos associados a ativos mantidos para venda</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passivos não circulantes</b>					
Obrigações com terceiros	345.120	331.572	4 % ▲	365.843	6 % ▼
Adiantamentos de clientes	-	-	-	11.391	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	94.107	74.846	26 % ▲	46.628	102 % ▲
Obrigações fiscais	14.060	11.429	23 % ▲	-	
Provisão para Garantias	5.972	6.297	5 % ▼	4.483	33 % ▲
Provisão para contingência	1.937	1.319	47 % ▲	3.342	42 % ▼
Provisão para perda em Investimentos	-	-	-	-	-
Obrigações com partes relacionadas	-	-	-	-	-
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>461.196</b>	<b>425.463</b>	<b>8 % ▲</b>	<b>431.687</b>	<b>7 % ▲</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	87.196	87.196		87.196	
Reservas de lucros	-	776	100 % ▼	776	100 % ▼
Lucros (prejuízos) acumulados	(9.728)	(19.361)	50 % ▼	(40.035)	76 % ▼
<b>Patrimônio líquido dos acionistas da controladora</b>	<b>77.468</b>	<b>68.611</b>	<b>13 % ▲</b>	<b>47.937</b>	<b>62 % ▲</b>
Participação dos acionistas não controladores	-	68.611		47.937	100 % ▼
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>77.468</b>	<b>68.611</b>	<b>13 % ▲</b>	<b>47.937</b>	<b>62 % ▲</b>
<b>Total dos passivos e patrimônio líquido</b>	<b>801.480</b>	<b>784.640</b>	<b>2 % ▲</b>	<b>820.057</b>	<b>2 % ▼</b>

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Receita operacional líquida	93.551	135.443	31 % ▼	49.572	89 % ▲	453.880	223.966	103 % ▲
Custo dos imóveis vendidos	(75.751)	(96.458)	21 % ▼	(54.923)	38 % ▲	(345.318)	(192.562)	79 % ▲
Lucro bruto	17.800	38.985	54 % ▼	(5.351)	433 % ▼	108.562	31.404	246 % ▲
Despesas com vendas	(10.952)	(11.474)	5 % ▼	(5.622)	95 % ▲	(42.499)	(17.839)	138 % ▲
Despesas gerais e administrativas	(5.107)	(7.102)	28 % ▼	(9.125)	44 % ▼	(23.359)	(32.853)	29 % ▼
Outras despesas operacionais, líquidas	144	(197)	173 % ▼	(2.574)	106 % ▼	5.313	(6.187)	186 % ▼
Receitas (despesas) operacionais:	(15.915)	(18.773)	15 % ▼	(17.321)	8 % ▼	(60.545)	(56.879)	6 % ▲
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos:	12.222	20.212	40 % ▼	(22.672)	154 % ▼	48.016	(25.475)	288 % ▼
Receitas financeiras	4.770	1.867	155 % ▲	(3.839)	224 % ▼	9.770	2.618	273 % ▲
Despesas financeiras	(5.931)	(4.759)	25 % ▲	(3.052)	94 % ▲	(19.242)	(12.526)	54 % ▲
Resultado financeiro, líquido:	(1.161)	(2.892)	60 % ▼	(6.891)	83 % ▼	(9.472)	(9.908)	4 % ▼
Lucro operacional antes dos impostos:	11.061	17.320	36 % ▼	(29.563)	137 % ▼	38.544	(35.383)	209 % ▼
Corrente e diferido	(2.203)	(2.511)	12 % ▼	(935)	136 % ▲	(9.012)	(4.652)	94 % ▲
Imposto de renda e contribuição social	(2.203)	(2.511)	12 % ▼	(935)	136 % ▲	(9.012)	(4.652)	94 % ▲
Lucro líquido do período	8.858	14.809	40 % ▼	(30.498)	129 % ▼	29.532	(40.035)	174 % ▼

Demonstrações dos fluxos de caixa	4T21	3T21	Var. 4T21 x 3T21	4T20	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>								
Lucro líquido (Prejuízo) do período	8.858	14.809	40 % ▼	(30.498)	129 % ▼	29.532	(40.035)	174 % ▼
Depreciações e amortizações	1.096	878	25 % ▲	627	75 % ▲	1.974	2.081	5 % ▼
Constituição de PDD	-	-	-	-	-	6.649	-	-
Perdas por redução ao valor recuperável das contas a receber	(3.853)	96	4.114 % ▼	1.764	-	(1.098)	2.350	147 % ▼
Provisão para contingências	1.047	(153)	784 % ▼	182	475 % ▲	(976)	609	260 % ▼
Provisão para distratos	6.810	204	3.238 % ▲	-	-	7.486	-	-
Realização de custos de captação de debêntures	(207)	253	182 % ▼	(182)	14 % ▲	907	2.096	57 % ▼
Ajuste a valor presente de contas a receber	526	(273)	293 % ▼	1.132	54 % ▼	-	622	100 % ▼
Provisão para garantias	1.203	2.053	41 % ▼	6.523	82 % ▼	5.890	6.799	13 % ▼
Provisão juros sobre mútuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	13.103	4.454	194 % ▲	3.164	314 % ▲	27.528	10.030	174 % ▲
Baixa de ativos não recuperáveis	(4.039)	(242)	1.569 % ▲	1.632	-	55	1.632	-
Ganho na adoção de valor justo de propriedades para investimento	(12.520)	-	-	3.248	485 % ▼	(12.520)	(2.995)	-
Ganho na transferência de estoque para propriedades para investimentos	-	-	-	(6.446)	-	-	(6.446)	-
Ganho na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-	-	-	(1.257)	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	28.666	(12.040)	338 % ▼	11.143	157 % ▲	(55.775)	12.028	564 % ▼
Estoques	(814)	45.526	102 % ▼	7.264	111 % ▼	46.008	(54.885)	184 % ▼
Outros ativos circulantes e não circulantes	(520)	1.323	139 % ▼	(486)	7 % ▲	(2.422)	(3.148)	23 % ▼
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais</b>								
Fornecedores	(4.211)	(1.721)	145 % ▲	1.627	359 % ▼	12.650	5.563	127 % ▲
Obrigações fiscais	593	(84)	806 % ▼	1.245	52 % ▼	8.678	8.488	2 % ▲
Obrigações com pessoal	87	(81)	207 % ▼	(2.088)	104 % ▼	2.035	1.376	48 % ▲
Obrigações com terceiros	(219)	(48.734)	100 % ▼	6.469	103 % ▼	(41.569)	80.163	152 % ▼
Provisão para garantias	(1.873)	(830)	126 % ▲	(3.351)	-	(3.822)	(3.351)	-
Adiantamentos de clientes	14.461	(2.936)	593 % ▼	(14.184)	-	14.907	(14.184)	-
Outras passivos circulantes e não circulantes	(608)	99	714 % ▼	2.286	127 % ▼	(504)	(541)	7 % ▼
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(8.625)	(2.384)	262 % ▲	(2.811)	207 % ▲	(21.128)	(27.370)	23 % ▼
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	38.961	217	17.854 % ▲	(11.740)	432 % ▼	24.485	(20.375)	220 % ▼
<b>Fluxos de caixa das atividades de Investimentos</b>								
Resgate de aplicações financeiras	4.454	24	18.458 % ▲	(11.803)	138 % ▼	16.418	4.990	229 % ▲
Concessões de mútuos a partes relacionadas	-	-	-	(4.123)	100 % ▼	(1.200)	(19.742)	94 % ▼
Recebimentos de mútuos	-	-	-	-	-	-	286	-
Aquisição de imobilizados	(232)	(111)	109 % ▲	(371)	37 % ▼	(1.560)	(4.504)	65 % ▼
Aquisição de propriedades para investimentos	(34.008)	(1.328)	2.461 % ▲	-	-	(36.496)	-	-
Baixa de imobilizados	-	-	-	(217)	100 % ▼	-	-	-
Caixa recebido na venda de ativos imobilizados	-	-	-	-	-	-	11.826	100 % ▼
Baixa de investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de investimentos	-	-	-	(2)	100 % ▼	-	(34)	-
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	(29.786)	(1.415)	2.005 % ▲	(16.516)	80 % ▲	(22.838)	(7.178)	218 % ▲
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>								
Captação de empréstimos	67.993	48.332	41 % ▲	101.234	33 % ▼	179.330	219.060	18 % ▼
Pagamentos de empréstimos	(71.119)	(53.260)	34 % ▲	(40.099)	77 % ▲	(232.038)	(158.665)	46 % ▲
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-	362	-
Caixa líquido (consumido nas) gerado pelas atividades de financiamento	(3.126)	(4.928)	37 % ▼	61.135	105 % ▼	(52.708)	60.757	187 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	6.049	(6.126)	199 % ▼	32.879	82 % ▼	(51.061)	33.204	254 % ▼
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	35.558	41.684	15 % ▼	64.875	45 % ▼	97.754	64.550	51 % ▲
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	46.693	35.558	31 % ▲	97.754	52 % ▼	46.693	97.754	52 % ▼
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	11.135	(6.126)	282 % ▼	32.879	66 % ▼	(51.061)	33.204	254 % ▼

## **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).

## **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 2021 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## **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.

**Programa Casa Verde e Amarela** – O Programa Casa Verde Amarela, conhecido como PCVA, é o programa nacional de habitação do Governo Federal promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas, com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana.

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

**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.



**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021*

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

*(Em milhares de Reais)*

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

No que tange a atuação geográfica da Companhia a partir de 2021, envidamos esforços para ampliar ainda mais nossa atuação no Estado de São Paulo, com foco nos lançamentos e vendas nesta região. Além disso, iniciamos a operação de Novos Negócios na cidade de São Paulo e Campinas, com equipe dedicada à aquisição de terrenos nestas cidades e região metropolitana. Como resultado, vale destacar que fizemos a assinatura de três contratos de aquisição de terrenos na Capital Paulista, e do primeiro terreno na cidade de Campinas. Possuímos ainda mais minutas em processo de negociação e assinatura buscando a consolidação da atuação da Companhia..

A incorporação imobiliária focada na baixa renda se demonstra resiliente com alta demanda, o que favoreceu o aumento das vendas quando comparado aos períodos anteriores, elevando as nossas receitas trimestralmente.

No início de 2021, fizemos a contratação do novo Diretor Executivo de Engenharia, o qual já vem apresentando resultados significativos na qualidade das obras, aumento de produtividade bem como em ações para contenção e redução dos custos.

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

#### Participação relevantes em controladas

	Local de operação	Participação		Capital social	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	23.397	22.397
Inter SPE Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	-	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	-	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	300	300
Inter SPE Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

	Local de operação	Participação		Capital social	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	São João Del Rey - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	-	-	-
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	-	-
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda	São Jose do Rio Preto SP	100%	-	-	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda	Ubá - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	100%	1	1
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	-	-	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	-	-	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	-	-	-
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda	Uberaba - MG	100%	-	-	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda	Uberlândia - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda	Uberlândia - MG	100%	-	-	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	Cataguases - MG	100%	100%	-	-
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	Jacarei - SP	100%	100%	-	-
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda	Juiz de Fora - MG	100%	100%	-	-

## 2 Apresentação das informações financeiras intermediárias e principais políticas contábeis

### 2.1 Apresentação das informações 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 18 de março de 2022.

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro 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 na nota explicativa 2.2 . O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

### **(iv) Bases de consolidação**

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

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

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das 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.

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

### 2.2.1 Reconhecimento da receita de venda de imóveis

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

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

- **1ª etapa** - Identificação do contrato : Avaliação se os contratos possuem substância comercial, se seria provável o recebimento da contraprestação, se os direitos de pagamentos e suas condições poderiam ser identificadas e finalmente se há contratos entre as partes no qual estas se comprometem com suas obrigações.
- **2ª etapa** - Identificação das obrigações de desempenho: Entrega da unidade imobiliária para seus compradores.
- **3ª etapa** - Determinação do preço da transação: valor determinados nos contratos de vendas das unidades imobiliárias.
- **4ª etapa** - Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho: Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
- **5ª etapa** - Reconhecimento da receita: A receita é reconhecida ao longo do tempo para unidades imobiliárias vendidas de acordo com a evolução física destas.

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

O fluxo financeiro do contrato é como segue:

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

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

- **Contrato:** Financiamento Bancário
- **Partes:** Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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

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.
  - 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";

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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

### **2.2.4 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 (IGPM), 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.

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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.

### **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. O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, considerando a localidade e a categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento.

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 aeronave que apoia logisticamente a realização dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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 (permuta)**

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.



## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

### 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.

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

### *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:

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

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

- **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 2021 e de 2020, o Grupo não possuía instrumentos financeiros derivativos.

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

### *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.

## **2.3** *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 2021 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.

- 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)

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 – IAS 8)
- Divulgação de políticas contábeis (Alterações do IAS 1 e IFRS demonstração prática 2)
- Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture (alterações ao CPC 36 - IFRS 10 e CPC 18 - IAS 28)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 - IAS 12)

### 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:

- custos orçados dos empreendimentos:** Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita;
- valor justo 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;
- 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;
- 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;
- 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

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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. 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 2021 e de 2020, 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.

**3 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa, banco e conta movimento	563	328	23.275	28.841
Certificados de depósitos bancários	2.169	16	2.181	92
Fundos de investimentos – não restritos	20.719	68.669	21.237	68.821
	<b>23.451</b>	<b>69.013</b>	<b>46.693</b>	<b>97.754</b>

As aplicações financeiras possuem remunerações médias que variam entre 69,8% e 100,7% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, são mantidos em instituições financeiras de primeira linha e possuem liquidez imediata.

**4 Títulos e valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fundos de investimentos	58	12.165	58	12.165
Certificados de recebíveis imobiliários	-	4.311	-	4.311
	<b>58</b>	<b>16.476</b>	<b>58</b>	<b>16.476</b>

Os fundos de investimentos, em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não possuem destinação específica. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 69,8% e

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

100,7% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI e são mantidos em instituições financeiras de primeira linha.

**5 Contas a receber de clientes**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Em processo de repasse (a)	-	1.587	93.180	51.437
Carteira própria "Pró-soluto" (b)	11.166	13.519	30.960	17.916
Contas a receber de partes relacionadas (c)	12.775	12.775	1.355	1.355
Outras contas a receber	-	-	988	-
Provisão para risco de crédito (d)	(6.877)	(4.248)	(11.886)	(5.237)
Provisão para distratos (e)	-	(10)	(8.097)	(611)
Ajuste a valor presente	-	-	(729)	(1.827)
	<b>17.064</b>	<b>23.623</b>	<b>105.771</b>	<b>63.033</b>
Circulante	1.304	8.884	60.633	44.784
Não Circulante	15.760	14.739	45.138	18.249

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

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Receitas a apropriar	-	-	173.545	202.341
Custos a incorrer	-	-	101.096	131.339

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 foram usados em captações para garantir debêntures, as quais foram liquidadas no exercício de 2021.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Inter Spe Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda	-	23.561
Inter Spe Uberaba 1 Incorporação Ltda	-	12.014
	<b>-</b>	<b>35.575</b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
H.I. Holding de Participações S.A. (I)	11.420	11.420	-	-
JML Administração Patrimonial S.A.	1.355	1.355	1.355	1.355
	<b>12.775</b>	<b>12.775</b>	<b>1.355</b>	<b>1.355</b>

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\$4.151 em 2020. Em 2021, a transação foi descontada a uma taxa de 0,43%, devido a alta do IPCA em comparação ao custo da dívida, com isso, o saldo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2021 é de R\$3.270, sendo este ajuste eliminado para fins de consolidação.

- (d) A Companhia entende que somente as contas a receber da carteira própria “Pró-soluto” estão sujeitas ao risco de crédito, pois, o contas a receber em processo de repasse tem a garantia de recebimento das instituições financeiras, o que mitiga o risco da inadimplência. A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo inicial	(4.248)	(2.092)	(5.237)	(2.887)
Constituição	(7.247)	(2.999)	(12.753)	(3.445)
Reversão	4.618	843	6.104	1.095
<b>Saldo final</b>	<b>(6.877)</b>	<b>(4.248)</b>	<b>(11.886)</b>	<b>(5.237)</b>

- (e) O grupo constitui provisão para distrato quando considera um provável risco na entrada do fluxo de caixa, em decorrência do aumento do saldo de contratos a repassar, item “a” ocorreu a consequente necessidade de aumentar a constituição da referida provisão.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Saldo inicial	-	(2.453)	(1.827)	(1.205)
Constituição	-	(2.750)	(1.592)	(1.702)
Reversão	-	5.203	2.690	1.080
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(729)</b>	<b>(1.827)</b>

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 0,41% (1,34% em 31 de dezembro de 2020).



**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidos	5.347	5.974	15.332	9.692
1 ano	1.445	4.256	129.498	95.333
2 anos	1.093	2.350	107.638	149.402
3 anos	865	2225	16.226	3.366
4 anos	721	2121	10.156	3.074
5 anos	555	2060	7.808	2.721
Após 5 anos	1.138	8.895	13.612	6.785
	<b>11.164</b>	<b>27.881</b>	<b>300.270</b>	<b>270.303</b>

**6 Estoques (imóveis a comercializar)**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Estoque de terrenos	5.512	5.512	363.625	430.375
Imóveis em construção	-	-	112.205	86.337
Imóveis concluídos	649	593	802	593
Adiantamentos a fornecedores	-	-	232	5.567
Ajuste a valor presente de terrenos adquiridos por permutas financeiras	-	-	-	-
	<b>6.161</b>	<b>6.105</b>	<b>476.864</b>	<b>522.872</b>
Circulante	648	592	241.124	262.672
Não Circulante	5.513	5.513	235.740	260.200

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.

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	20.914	10.803	21.834	11.290
Capitalização	4.043	12.615	4.874	17.247
Apropriação	<u>(7.950)</u>	<u>(2.504)</u>	<u>(8.870)</u>	<u>(6.703)</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>17.007</u></b>	<b><u>20.914</u></b>	<b><u>17.838</u></b>	<b><u>21.834</u></b>

**7 Partes relacionadas**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Ativo</b>				
Contas correntes com SPE's (a)	67.097	45.845	-	-
Notas de débito (serviços compartilhados)	114.332	71.410	-	-
Mútuos com acionistas (b)	<u>20.942</u>	<u>19.742</u>	<u>20.942</u>	<u>19.742</u>
	<b><u>202.371</u></b>	<b><u>136.997</u></b>	<b><u>20.942</u></b>	<b><u>19.742</u></b>
<b>Passivo</b>				
Despesas antecipadas (serviços compartilhados) (c)	31.217	31.217	-	-
Contas correntes com SPE's	<u>141.262</u>	<u>70.265</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b><u>172.479</u></b>	<b><u>101.482</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Ativos</b>		
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	14.528	14.502
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda	9.006	4.576
H.I Holding de Participações S.A.	8.400	2.741
Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorporação Ltda	3.580	3.671
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda	1.844	4.408
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda	197	1.144
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	-	1.061
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	-	6.825
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	-	293
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	-	1.157
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda	-	1.156
Outras SPEs	<u>29.542</u>	<u>4.311</u>
	<b><u>67.097</u></b>	<b><u>45.845</u></b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

<b>Passivo</b>	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Empréstimos de SPE's</b>		
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	34.300	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda	26.164	3.107
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda	18.376	-
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	6.064	4.710
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	5.742	3.981
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação Ltda	3.915	1.651
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	3.530	3.581
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda	3.306	7.286
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	2.405	2.033
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	2.367	2.843
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	1.876	1.469
INTER SPE Ubá 1 Incorporação LTDA	-	12.798
INTER SPE SJRP 3 Incorporação LTDA	-	12.246
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda	-	798
Outras SPE's	33.217	14.907
	<b>141.262</b>	<b>71.410</b>

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Saldo inicial	65.587	51.583	19.742	286
Concessões	397.710	227.295	1.200	19.742
Juros	-	3.339	-	-
Recebimento de principal	(375.258)	(216.630)	-	(286)
<b>Saldo final</b>	<b>88.039</b>	<b>65.587</b>	<b>20.942</b>	<b>19.742</b>

(b) Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Leonardo Miguel de Lima	5.180	4.880	5.180	4.880
Neylson de Oliveira Almeida	5.038	4.738	5.038	4.738
Ednilson de Oliveira Almeida	5.409	5.109	5.409	5.109
Jurandir Miguel de Lima	5.179	4.879	5.179	4.879
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	136	136	136	136
	<b>20.942</b>	<b>19.742</b>	<b>20.942</b>	<b>19.742</b>

(c) Despesas antecipadas (serviços compartilhados):

<b>Passivo</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	31.217	31.217	-	-
	<b>31.217</b>	<b>31.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

- (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 junho de 2022.
- (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 2021 e de 2020 não eram cobrados valores por estas cessões.
- (h) Consultorias estratégicas: Como parte de suas operações, a Companhia possui contratos de consultorias na área de engenharia, cujos montantes pagos foram: R\$234 para Dominus Consultoria Ltda.
- (i) Aluguéis de salas comerciais: Como parte de suas operações administrativas, a Companhia possui contratos de locação de salas comerciais de partes relacionadas com a JML Administração Patrimonial S.A.
- (i) Remuneração da administração (controladora e consolidado)**

	<b>Controladora consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>30/12/2020</b>
Pró-labore	<u>7.920</u>	<u>1.710</u>
	<b><u>7.920</u></b>	<b><u>1.710</u></b>

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

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**8 Propriedades para investimento**

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

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos em construção	14.753	4.240
Terrenos	4.348	12.680
Casas	3.052	2.890
Lojas	74.200	34.775
Outras	10.562	3.315
<b>Total</b>	<b><u>106.916</u></b>	<b><u>57.900</u></b>

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	57.900	-
Aumento de capital	-	59.119
Reclassificações para imobilizado	-	(11.615)
Ganho da adoção do valor justo	12.520	2.995
Aquisições	36.496	7.401
<b>Saldo final</b>	<b><u>106.916</u></b>	<b><u>57.900</u></b>

**9 Investimento**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Ativo</b>				
Investimento em controladas	175.742	132.697	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
	<b><u>175.751</u></b>	<b><u>132.706</u></b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>Passivo</b>				
Provisão para perdas em investimentos	(45.554)	(32.571)	-	-
	<b><u>(45.554)</u></b>	<b><u>(32.571)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2020	Adições	Equivalência Patrimonial	Dividendos Recebidos	Provisão perda em investimentos	Outros	31/12/2021
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	1.380	-	(1.550)	-	170	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	33.809	-	1.273	-	-	-	35.082
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	12.631	-	(942)	(22.224)	10.535	-	0
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	-	-	686	-	(648)	-	38
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	-	-	540	-	(481)	-	59
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	-	-	9.945	-	(2.253)	-	7.692
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	3.341	-	(1.591)	-	-	-	1.750
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	933	-	(955)	-	-	-	(22)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	-	-	2.757	-	(191)	-	2.566
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	-	-	4.208	-	(817)	-	3.391
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	-	-	10.354	-	(2.486)	-	7.868
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	-	-	12.221	-	(2.058)	-	10.163
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	-	-	12.962	-	(2.177)	438	10.347
Inter SPE Uberaba 9 Incorp.	-	-	494	-	(104)	-	390
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	-	-	8.774	-	(1.668)	-	7.106
HI holding de Participações S.A.	59.672	-	11.351	-	-	-	71.023
Planos de capitalização	9	-	-	-	-	-	9
Juros capitalizados	20.916	6.964	(10.323)	-	-	-	17.557
Outras SPEs	15	-	(14.334)	-	-	-	725
	<b>132.706</b>	<b>6.964</b>	<b>45.869</b>	<b>(22.224)</b>	<b>(2.178)</b>	<b>438</b>	<b>175.743</b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

<b>Provisão para perda em investimentos</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Aquisições / Baixas</b>	<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>Transferência de Investimentos</b>	<b>31/12/2021</b>
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	-	-	(1.550)	1.380	(170)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	-	(22.224)	(942)	12.631	(10.535)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(648)	-	686	38	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	(481)	-	540	59	-
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	(2.253)	-	9.945	7.692	-
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	(1.495)	-	(2)	-	(1.497)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	(191)	-	2.757	2.566	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	(817)	-	4.208	3.391	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	(2.239)	-	180	-	(2.059)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	(2.353)	-	70	-	(2.283)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	(3.249)	-	(1.809)	-	(5.058)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	(2.486)	-	10.354	7.868	-
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	(2.058)	-	12.221	10.163	-
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(3.604)	-	(4.328)	-	(7.932)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(2.874)	-	(2.715)	-	(5.589)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	(2.177)	-	12.962	10.347	438
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(1.591)	-	(1.007)	-	(2.598)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp.	(104)	-	494	390	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(1.668)	-	8.774	7.106	-
BCO Serviços	-	-	(3.486)	-	(3.486)
Outras SPEs	(2.283)	-	8.884	(2.213)	(4.701)
	<b>(32.571)</b>	<b>(22.224)</b>	<b>56.192</b>	<b>61.418</b>	<b>(45.470)</b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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

Empresas	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
HI holding de Participações S.A.	9	521	132.142	83.883	132.151	84.404
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	304	2.220	8.040	7.303	8.344	9.523
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	34.648	35.296	20.952	24.173	55.600	59.469
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	3.164	15.078	10.402	26.957	13.566	42.035
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação	743	3.368	2.640	4.608	3.383	7.976
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação	272	916	2.192	1.984	2.464	2.900
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	33.797	19.646	16.402	3.147	50.199	22.793
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	305	3.007	4.584	9.099	4.889	12.106
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	179	1.177	2.167	3.558	2.346	4.735
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	3.204	4.917	8.872	1.001	12.076	5.918
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	5.453	3.681	13.425	1.405	18.878	5.086
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	13.032	407	-	12.600	13.032	13.007
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	247	464	180	2.160	427	2.624
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	1.978	5.023	5.888	3.215	7.866	8.238
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	1.244	11.250	3.221	1.451	4.465	12.701
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	31.910	13.601	36.488	1.656	68.398	15.257
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	26.618	12.500	20.120	1.798	46.738	14.298
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	9.948	14.354	4.685	10.426	14.632	24.780
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	1.450	7.129	4.033	4.639	5.483	11.768
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporação	7.990	8.411	29.253	2.040	37.243	10.451
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	1.045	1.268	2.971	4.300	4.016	5.568
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação	13.979	4.714	27.000	10.986	40.979	15.700
Outras SPEs (68 controladas)	170.677	191.812	227.737	214.839	398.413	406.651
	<b>362.195</b>	<b>360.760</b>	<b>583.394</b>	<b>437.228</b>	<b>945.589</b>	<b>797.988</b>

Empresas	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
HI holding de Participações S.A.	21.926	19.331	39.202	5.401	59.671	59.671
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	1.060	2.617	7.454	5.527	1.380	1.380
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	3.068	10.873	17.451	14.788	33.809	33.809
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	2.378	17.046	21.723	12.357	(9.593)	12.631
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação	471	5.564	2.873	3.059	(647)	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação	90	2.299	2.313	1.080	(480)	-
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	14.491	1.086	28.016	23.960	(2.252)	(2.252)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	457	2.731	2.682	6.035	3.340	3.340
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	261	2.102	2.107	1.699	933	933
Inter SPE SJRP 1 Incorporação	6.050	3.283	3.459	2.826	(191)	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação	4.659	3.268	10.830	2.636	(817)	-
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação	1	-	14.528	14.502	(1.495)	(1.495)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	196	3.279	2.290	1.584	(2.239)	(2.239)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	3.762	6.099	6.387	4.492	(2.353)	(2.353)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	1.238	7.805	8.285	8.145	(3.249)	(3.249)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	37.637	3.104	22.893	14.639	(2.486)	(2.486)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	18.256	1.224	18.319	15.133	(2.058)	(2.058)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	9.670	18.019	12.895	10.365	(3.604)	(3.604)
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	3.451	8.192	7.621	6.450	(2.874)	(2.874)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	7.278	1.885	19.619	11.182	(2.616)	(2.178)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	2.673	3.610	3.941	3.549	(1.591)	(1.591)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	19.106	13.726	14.766	3.642	(1.668)	(1.668)
Outras SPEs (68 controladas)	75.508	55.027	329.614	354.449	53.714	(4.499)
<b>Total</b>	<b>233.687</b>	<b>192.170</b>	<b>599.268</b>	<b>527.500</b>	<b>112.634</b>	<b>79.218</b>



## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021

01/01/2021 a 31/12/2021						
Empresas	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (prejuízo)
HI holding de Participações S.A.	727	(194)	11.165	(347)	-	11.351
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação	1.065	(2.362)	(405)	181	(30)	(1.551)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação	4.350	(3.297)	(934)	1.268	(114)	1.273
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação	6.351	(6.300)	(1.340)	455	(108)	(942)
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	3.795	(2.428)	(556)	(49)	(75)	687
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	1.602	(828)	(182)	(17)	(34)	541
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação	41.357	(24.682)	(5.699)	(111)	(920)	9.945
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação	3.023	(4.339)	(240)	25	(60)	(1.591)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação	1.246	(2.210)	(16)	50	(25)	(955)
Inter SPE SJRP 1 Incorporação Ltda	22.484	(16.625)	(2.662)	(20)	(418)	2.759
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	31.671	(22.200)	(4.505)	(182)	(576)	4.208
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	-	-	(1)	(1)	-	(2)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação	1.546	(1.362)	56	(28)	(30)	182
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	12.688	(10.857)	(1.490)	(37)	(234)	70
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação	8.574	(8.787)	(1.377)	(46)	(173)	(1.809)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	75.477	(53.675)	(9.289)	(629)	(1.529)	10.355
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	63.396	(40.422)	(9.101)	(388)	(1.263)	12.222
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação	29.799	(28.478)	(4.757)	(258)	(633)	(4.328)
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	14.063	(14.673)	(1.742)	(95)	(268)	(2.715)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporação	61.387	(38.961)	(7.855)	(371)	(1.238)	12.962
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	6.986	(6.675)	(1.075)	(117)	(125)	(1.006)
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação	45.994	(30.501)	(5.588)	(213)	(918)	8.774
Outras SPEs (68 controladas)	23.658	(18.681)	(8.762)	(156)	(936)	(4.869)
	<u>461.238</u>	<u>(338.537)</u>	<u>(56.355)</u>	<u>(1.086)</u>	<u>(9.707)</u>	<u>55.552</u>
01/01/2020 a 31/12/2020						
Empresas	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 Ltda	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 Ltda	8.942	(7.314)	(654)	51	(180)	845
Inter SPE Jacarei 1 Incorporação Ltda	-	-	(3)	(770)	-	(773)
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	5.594	(7.249)	(486)	17	(117)	(2.241)
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	10.907	(8.301)	(3.549)	437	(231)	(737)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda	3.367	(7.017)	(1.490)	(225)	(78)	(5.443)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda	6.603	(5.378)	(2.733)	(300)	(153)	(1.961)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda	4.456	(3.048)	(1.902)	(848)	(145)	(1.487)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	28.946	(24.716)	(5.960)	444	(605)	(1.891)
Inter SPE Uba 1 Incorporação Ltda	11.080	(8.977)	(3.304)	37	(226)	(1.390)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorporação Ltda	4.051	(3.574)	(2.121)	(39)	(95)	(1.778)
Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda	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 (68 controladas)	25.656	(21.526)	(7.389)	(498)	(547)	(4.304)
	<u>219.119</u>	<u>(186.260)</u>	<u>(51.350)</u>	<u>(3.169)</u>	<u>(4.616)</u>	<u>(26.276)</u>

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. A Companhia amortizou as citadas debêntures em 2021, dessa forma, não há quotas de SPEs alienadas fiduciariamente como garantia real.

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**10 Imobilizado**

		<b>Controladora</b>			
		<b>31/12/2021</b>		<b>31/12/2020</b>	
	<b>Taxa depreciação</b>	<b>Custo</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Líquido</b>	<b>Líquido</b>
Máquinas e equipamentos	10,00%	578	(266)	312	274
Veículos	20,00%	106	(92)	14	52
Computadores e periféricos	20,00%	1.293	(642)	651	846
Estande de vendas e decorado	20,00%	243	(55)	188	149
Outros		982	(111)	871	1.222
		<b>3.202</b>	<b>(1.166)</b>	<b>2.036</b>	<b>2.543</b>

		<b>Consolidado</b>			
		<b>31/12/2021</b>		<b>31/12/2020</b>	
	<b>Taxa depreciação</b>	<b>Custo</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Líquido</b>	<b>Líquido</b>
Máquinas e equipamentos	10,00%	584	(266)	318	280
Veículos	20,00%	166	(118)	48	98
Salas comerciais	4,00%	8.293	(361)	7.932	8.096
Aeronaves	3,42% a 4,19%	15.888	(2.062)	13.826	14.308
Computadores e periféricos	20,00%	1.296	(643)	653	849
Estande de vendas e decorado	20,00%	4.528	(1.006)	3.522	3.033
Galpões	4,00%	2.765	(121)	2.644	2.744
Outros		2.941	(255)	2.686	2.759
		<b>36.461</b>	<b>(4.832)</b>	<b>31.629</b>	<b>32.167</b>

A movimentação pode ser assim demonstrada:

		<b>Controladora</b>				
	<b>31/12/2019</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Transferência</b>	<b>31/12/2020</b>
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
	<b>25.325</b>	<b>1.072</b>	<b>(23.296)</b>	<b>(558)</b>	<b>-</b>	<b>2.543</b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

<b>Controladora</b>						
	<b>31/12/2020</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Transferência</b>	<b>31/12/2021</b>
Máquinas e equipamentos	274	88	-	(50)	-	312
Veículos	52	31	(43)	(26)	-	14
Computadores e periféricos	846	71	-	(266)	-	651
Estande de vendas e decorado	149	4	(105)	(70)	-	188
Outros	1.222	-	(148)	(203)	-	871
	<b>2.543</b>	<b>194</b>	<b>(86)</b>	<b>(615)</b>	<b>-</b>	<b>2.036</b>

<b>Consolidado</b>							
	<b>31/12/2019</b>	<b>Aumento capital</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Transf.</b>	<b>31/12/2020</b>
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 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
	<b>26.198</b>	<b>15.183</b>	<b>4.504</b>	<b>(11.951)</b>	<b>(1.767)</b>	<b>-</b>	<b>32.167</b>

<b>Consolidado</b>							
	<b>31/12/2020</b>	<b>Aumento capital</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Transf.</b>	<b>31/12/2021</b>
Máquinas e equipamentos	280	-	88	-	(50)	-	318
Veículos	98	-	31	(55)	(26)	-	48
Salas comerciais	8.096	-	43	-	(207)	-	7.932
Aeronaves	14.308	-	-	-	(482)	-	13.826
Computadores e periféricos	849	-	71	-	(267)	-	653
Estande de vendas e decorado	3.033	-	1.240	-	(751)	-	3.522
Galpões	2.744	-	-	-	(100)	-	2.644
Outros	2.759	-	87	-	(160)	-	2.686
	<b>32.167</b>	<b>-</b>	<b>1.560</b>	<b>(55)</b>	<b>(2.043)</b>	<b>-</b>	<b>31.629</b>

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**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Aquisição de terrenos	-	-	357.180	431.961
Aquisição de imóveis	17.039	16.158	24.566	-
Operações de risco sacado	10.106	1.304	10.106	1.461
	<b>27.145</b>	<b>17.462</b>	<b>391.852</b>	<b>433.421</b>
Circulante	10.106	1.304	46.732	67.578
Não circulante	17.039	16.158	345.120	365.843

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

Em 31 de dezembro de 2021, R\$339.204 refere-se a obrigações por aquisição de terrenos na modalidade de permuta. Os contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção (R\$431.961 em 31 de dezembro de 2020).

**12 Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	107	87.869	74.910
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	27.340	40.907	50.297	43.570
Conta garantida		12,55	14,03	14.154	2.913	14.153	3.265
Debêntures	CDI/IPCA	4,0	6,5	58.060	135.357	58.061	135.357
Custo de captação				(1.120)	(2.443)	(1.121)	(2.443)
				<b>98.434</b>	<b>176.841</b>	<b>209.259</b>	<b>254.659</b>
Passivo circulante				47.885	156.224	115.152	117.112
Passivo não circulante				50.549	20.617	94.107	90.414

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no período findo em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	30/12/2021	31/12/2020
Saldos iniciais (circulante e não circulante)	176.841	141.702	254.659	192.827
Captações	39.782	139.286	179.330	219.060
Juros e encargos financeiros	16.738	18.615	27.528	23.557
Amortização de principal	(128.672)	(100.456)	(232.037)	(158.665)
Amortização de juros	(7.161)	(24.403)	(21.128)	(27.370)
Aumento de capital social	-	-	-	3.153
Realização de custos de captação	907	2.097	907	2.097
Saldos finais (circulante e não circulante)	<b>98.434</b>	<b>176.841</b>	<b>209.259</b>	<b>254.659</b>

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
12 meses	48.089	158.668	115.356	210.920
13 a 24 meses	29.183	10.308	58.926	35.871
Após 24 meses	22.282	10.308	36.098	10.310
	<b>99.584</b>	<b>179.284</b>	<b>210.380</b>	<b>257.101</b>

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**13 Obrigações sociais e trabalhistas**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Salários e ordenados a pagar	24	352	579	786
INSS a recolher	37	302	1.146	676
FGTS a recolher	1	68	174	175
Provisão de férias	58	949	3.574	2.141
Provisão de 13º salário	-	-	-	-
Outras obrigações trabalhistas	573	184	588	248
	<u>693</u>	<u>1.855</u>	<u>6.061</u>	<u>4.026</u>

**14 Obrigações fiscais**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
IRRF s/folha a recolher	548	563	751	672
Retenção de INSS s/notas fiscais	12	23	1.275	773
Retenção de ISS s/notas fiscais	5	7	354	247
RET a recolher	1	1.343	2.209	14.748
RET diferido	447	640	6.294	3.455
Tributos parcelados	2.198	-	17.629	-
Outras obrigações fiscais	150	119	346	285
	<u>3.361</u>	<u>2.695</u>	<u>28.858</u>	<u>20.180</u>
Circulante	1.649	2.695	14.798	20.180
Não circulante	1.712	-	14.060	-

No decorrer do primeiro trimestre de 2021, a Companhia incluiu débitos em aberto com o RET em parcelamentos simplificados da RFB. 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.

**15 Adiantamento de clientes**

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamento de Clientes	-	-	13.720	11.391
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	-	-	20.404	7.826
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34.124</u>	<u>19.217</u>
Circulante	-	-	34.124	7.826
Não circulante	-	-	-	11.391

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2021

**16 Provisões****a. Para contingências**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Contingências trabalhistas	650	1.616	761	1.616
Indenização com terceiros	381	1.619	1.176	1.726
	<b>1.031</b>	<b>3.235</b>	<b>1.937</b>	<b>3.342</b>

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

A movimentação das provisões para contingências é:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldos iniciais	3.235	2.289	3.342	2.733
Adições	464	3.724	1.366	4.046
Pagamentos	(378)	-	(429)	-
Reversões	(2.290)	(2.778)	(2.342)	(3.437)
<b>Saldos finais</b>	<b>1.031</b>	<b>3.235</b>	<b>1.937</b>	<b>3.342</b>

Em 31 de dezembro de 2021, as contingências com riscos possível de perda montam em R\$3.404 na controladora e R\$4.833 no consolidado (R\$2.059 na controladora e R\$4.366 no consolidado em 31 de dezembro de 2020), todo provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

**b. Garantias**

A movimentação da provisão para garantias é:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Saldos iniciais	2.812	2.772	8.834	5.386
Adições	172	3.249	5.501	6.799
Pagamentos	(1.815)	(3.209)	(3.433)	(3.351)
<b>Saldos finais</b>	<b>1.169</b>	<b>2.812</b>	<b>10.902</b>	<b>8.834</b>
Circulante	946	1.423	4.930	4.351
Não circulante	223	1.389	5.972	4.483

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

As constituições de provisões para garantia de obra estão fundamentadas em nosso histórico de gastos com manutenção e representam 2% do custo orçado para as obras de incorporação imobiliária.

**17 Patrimônio líquido****Capital social**

O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 é de R\$87.196 e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

	Ações ordinárias	%
Leonardo Miguel de Lima	21.505.377	24,75
Neylson de Oliveira Almeida	21.505.377	24,75
Ednilson de Oliveira Almeida	21.505.377	24,75
Jurandir Miguel de Lima	21.505.377	24,75
Cid Maciel Monteiro de Oliveira	<u>863.842</u>	<u>1</u>
	<u><u>86.885.350</u></u>	<u><u>100</u></u>

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

**Destinação do resultado**

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.

A Companhia não distribuiu dividendos e não constituiu Reserva Legal em 2021, em virtude do prejuízo acumulado advindo do exercício de 2020.

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**18 Receita operacional líquida**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Receitas de vendas de imóveis	503	4.282	528.801	288.357
Receitas com alugueis de imóveis	-	-	463	187
Impostos sobre vendas	84	(38)	(9.969)	(5.254)
Distratos	-	(1.893)	(51.494)	(49.434)
Provisão para risco de crédito	(2.744)	(1.826)	(6.649)	(2.020)
Ajuste a valor presente	-	-	222	(1.702)
Provisão Para Distratos	10	17	(7.486)	443
Descontos concedidos	-	(163)	(8)	(6.611)
	<b>(2.147)</b>	<b>379</b>	<b>453.880</b>	<b>223.966</b>

**19 Informações por natureza**

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

**19.1 Custos dos imóveis vendidos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Material aplicado	-	560	70.029	27.339
Outros custos gerais	-	158	17.772	8.345
Juros capitalizados	-	27	22.568	14.942
Terrenos	-	111	121.894	86.355
Outras despesas gerais	-	-	318	115
Gastos com pessoal	-	287	16.287	8.058
Serviços diversos	-	982	85.239	39.271
Serviços de terceiros	-	10	2.168	812
Viagens e estadas	-	0	38	6
Seguros gerais	-	1	792	436
Serviços de consultoria	-	2	227	84
Garantias	-	-	5.890	6.799
Locação de equipamentos	-	-	2.095	-
	<b>-</b>	<b>2.139</b>	<b>345.318</b>	<b>192.562</b>



**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**19.2 Despesas com vendas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Comissões	-	-	12.383	7.653
Outras despesas gerais	-	21	2.658	2.295
Propaganda e publicidade	-	-	8.533	5.084
Despesas com Stand e decorados	-	-	1.216	1.066
Serviços de consultoria	-	-	3.160	1.512
Eventos	-	-	1.118	-
Depreciação e amortização	-	-	841	-
Taxas Diversas	-	-	11.320	-
Rateio entre SPE's	-	-	-	-
Gastos com pessoal	-	-	1.270	229
	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>42.499</b>	<b>17.839</b>

**19.3 Despesas gerais e administrativas e outras (receitas) despesas operacionais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gastos com pessoal	-	-	10.213	15.917
Outras despesas gerais	7.169	5.508	6.923	12.158
Ganho com valor justo PPI (a)	-	-	(12.520)	-
Serviços de consultoria	-	-	219	1.393
Serviços de terceiros	-	-	8.244	7.268
Combustíveis e lubrificantes	-	-	620	651
Licenças e direitos de usos	-	-	1.109	705
Depreciação e amortização	-	-	1.210	1.676
Provisões diversas	-	-	(1.616)	-
Seguros diversos	-	-	317	271
Rateio entre SPE's	-	-	(3.740)	(998)
Gastos c/ emissão de dívidas (b)	-	-	7.066	-
	<b>7.169</b>	<b>5.508</b>	<b>18.047</b>	<b>39.040</b>

(a) Uma das empresas controladas pela Companhia é detentora de Propriedades para Investimento, e no decorrer do exercício corrente mediante laudo de reavaliação obteve valoração nos seus bens, tal fato gerou ganho inerente ao valor justo.

(b) A Companhia apropria ao resultado os gastos com emissão de debêntures já emitidas, conforme vencimento da dívida, além de reconhecer nessa rubrica os gastos com outras operações estruturadas.

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**20 Resultado financeiro líquido**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Receita sobre aplicação financeira	4.941	179	5.042	956
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária	300	-	4.299	1.002
Juros sobre mútuos	-	3.339	-	5
Receita financeira sobre vendas	108	517	287	570
Descontos obtidos	1	13	92	85
Outras receitas financeiras	-	-	50	-
<b>Receita financeira</b>	<b>5.350</b>	<b>4.048</b>	<b>9.770</b>	<b>2.618</b>
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(12.928)	(4.003)	(13.677)	(5.751)
Juros e multas diversas	-	(569)	(1.477)	(2.065)
Despesas bancárias	(563)	(736)	(2.666)	(3.156)
Multas	-	(939)	-	(1.478)
Outras despesas financeiras	(285)	(73)	(1.422)	(77)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(13.776)</b>	<b>(6.320)</b>	<b>(19.242)</b>	<b>(12.527)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(8.426)</b>	<b>(2.272)</b>	<b>(9.472)</b>	<b>(9.908)</b>

**21 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	29.455	(39.999)	38.544	(35.383)
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(10.015)	13.600	(13.105)	12.030
Ajustes à despesa nominal:				
Resultado de equivalência patrimonial	16.047	(10.349)	-	-
Efeito da tributação pelo RET	77	(36)	(9.012)	(4.652)
Outras exclusões (adições), líquidas	(6.032)	(3.251)	13.105	(12.030)
<b>Corrente e diferido</b>	<b>77</b>	<b>(36)</b>	<b>(9.012)</b>	<b>(4.652)</b>
Alíquota efetiva	-0,26%	-0,09%	23,38%	-13,15%

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**22 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**

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

		2021					
		Controladora			Consolidado		
	Hierarquia	Custo amortizado	Valor justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo pelo resultado	Total
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	23.451	-	23.451	46.693	23.418	70.111
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	58	58	-	58	58
Clientes por incorporação de imóveis		17.064	-	17.064	105.771	-	105.771
Valores a receber de partes relacionadas		202.371	-	202.371	20.942	-	20.942
Propriedade para investimento		-	-	-	-	106.916	106.916
<b>Passivos</b>							
Fornecedores		3.239	-	3.239	41.018	-	41.018
Obrigações com terceiros		27.145	-	27.145	391.852	-	391.852
Empréstimos, financiamentos e debêntures		98.434	-	98.434	209.259	-	209.259
Obrigações com partes relacionadas		172.479	-	172.479	-	-	-
		2020					
		Controladora			Consolidado		
	Hierarquia	Custo amortizado	Valor justo pelo resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo pelo resultado	Total
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa		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
<b>Passivos</b>							
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	-	-	-

**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:

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

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

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

**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 2021, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

			<u>Consolidado</u>
	Indexador	Risco	31/12/2021
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	46.751
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	29.745
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	1.215
Obrigações com terceiros	IPCA	Alta do IPCA	(10.106)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(17.629)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(115.801)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(58.061)
<b>Exposição líquida</b>			<b><u>(123.886)</u></b>

**Análise de sensibilidade**

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

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado a seguir: A variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% e 50%.

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

Cenário consolidado								
	Ativos financeiros	Passivos financeiros	Exposição líquida 31/12/2021	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável	Cenário +25%	Cenário +50%
CDI	46.751	(133.430)	(86.679)	(91.663)	(94.155)	(96.647)	(99.139)	(101.631)
IPCA	29.745	(68.167)	(38.422)	(39.411)	(39.906)	(40.401)	(40.895)	(41.390)
INCC	1.215	-	1.215	1.259	1.280	1.302	1.324	1.346
	<u>77.711</u>	<u>(201.597)</u>	<u>(123.886)</u>	<u>(129.815)</u>	<u>(132.781)</u>	<u>(135.746)</u>	<u>(138.710)</u>	<u>(141.675)</u>

**Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido**

	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/21	Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário provável	Cenário +25%	Cenário +50%
CDI	4,35%	11,50%	5,75%	8,63%	11,50%	14,38%
IPCA	10,06%	5,15%	2,58%	3,86%	5,15%	6,44%
INCC	14,03%	7,18%	3,59%	5,39%	7,18%	8,98%

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 31 de janeiro de 2021. Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2021, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

**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 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.

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**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:

	<b>Consolidado</b>					
	<b>Até 1 ano</b>	<b>De 1 a 2 anos</b>	<b>De 2 a 3 anos</b>	<b>De 3 a 4 anos</b>	<b>De 4 a 5 anos</b>	<b>Após 5 anos</b>
Caixa e equivalentes de caixa	46.693	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	58	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	144.830	107.638	16.226	10.156	7.808	13.612
Mútuos com acionistas	20.942	-	-	-	-	-
Outros ativos	760	760	760	760	316	-
Fornecedores	(41.018)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(115.617)	(61.697)	(30.189)	(32.983)	(1.587)	-
Obrigações por compra de terrenos	(10.106)	-	-	-	-	-
Operações de risco sacado	(22.312)	(10.907)	-	-	-	-
<b>Efeito líquido</b>	<b>24.230</b>	<b>35.794</b>	<b>(13.203)</b>	<b>(22.067)</b>	<b>6.537</b>	<b>13.612</b>

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

**23 Lucro líquido por ação**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	29.532	(40.035)
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	68.768.654
<b>Resultado por ação básico e diluído</b>	<b>0,34</b>	<b>(0,58)</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 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.

## Notas Explicativas

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

## 24 Informações por segmento

Ativo	2021			2020		
	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	46.747	4	46.751	114.229	1	114.230
Clientes	105.766	5	105.771	62.899	134	63.033
Estoques	476.861	3	476.864	522.483	389	522.872
Propriedades para Investimento	0	106.916	106.916	0	57.900	57.900
Outros Ativos	39.954	25.224	65.178	36.042	25.980	62.022
<b>Total do Ativo</b>	<b>669.329</b>	<b>132.151</b>	<b>801.480</b>	<b>735.653</b>	<b>84.404</b>	<b>820.057</b>
<b>Passivo</b>						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	209.259	(0)	209.259	251.999	2.660	254.659
Obrigações com Terceiros	363.959	27.893	391.852	411.855	21.566	433.421
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	34.700	219	34.919	24.115	91	24.206
Adiantamento de Clientes	34.143	(19)	34.124	19.217	-	19.217
Fornecedores	37.782	3.236	41.018	28.269	99	28.368
Provisões	12.839	-	12.839	12.177	(1)	12.176
Outros Passivos	(0)	77.469	77.469	(10.565)	58.575	48.010
<b>Total do Passivo</b>	<b>692.682</b>	<b>108.798</b>	<b>801.480</b>	<b>737.067</b>	<b>82.990</b>	<b>820.057</b>

	2021			2020		
	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
Receita Operacional Líquida	453.153	727	453.880	223.807	159	223.966
Custo dos Imóveis Vendidos	(345.124)	(194)	(345.318)	(192.560)	(2)	(192.562)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>108.029</b>	<b>533</b>	<b>108.562</b>	<b>31.247</b>	<b>157</b>	<b>31.404</b>
Despesas com Vendas	(42.459)	(40)	(42.499)	(17.784)	(55)	(17.839)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(29.252)	11.205	(18.047)	(40.368)	1.328	(39.040)
<b>Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>36.318</b>	<b>11.698</b>	<b>48.016</b>	<b>(26.905)</b>	<b>1.430</b>	<b>(25.475)</b>
Resultado Financeiro	(9.125)	(347)	(9.472)	(9.892)	(16)	(9.908)
<b>Resultado antes do IR/CSLL</b>	<b>27.193</b>	<b>11.351</b>	<b>38.544</b>	<b>(36.797)</b>	<b>1.414</b>	<b>(35.383)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(9.012)	-	(9.012)	(4.652)	-	(4.652)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>18.181</b>	<b>11.351</b>	<b>29.532</b>	<b>(41.449)</b>	<b>1.414</b>	<b>(40.035)</b>

As atividades desenvolvidas pela Companhia dividem-se basicamente em incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. Alguns imóveis são tratados como Propriedade para Investimento e o desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou por suas controladas.

**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**25 Empreendimentos em construção**

Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	31/12/2021	31/12/2020
<b>Empreendimentos em Construção</b>		
(a) Receita de Vendas Contratadas	755.732	731.552
Receita de Vendas Apropriadas Líquidas.		
Receita de Vendas Apropriadas	651.628	607.169
Distratos - receitas estornadas	(69.441)	(77.958)
(b) Total	<u>582.187</u>	<u>529.211</u>
<b>Receita de Vendas a Apropriar (a-b)</b>	<b><u>173.545</u></b>	<b><u>202.341</u></b>
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades ( sem encargos financeiros)	<u>496.343</u>	<u>463.606</u>
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	395.247	332.267
Total	<u>395.247</u>	<u>332.267</u>
<b>Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b>101.096</b>	<b>131.339</b>
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>80%</b>	<b>72%</b>
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	<u>205.758</u>	<u>273.943</u>
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	48.788	72.064
Total	<u>48.788</u>	<u>72.064</u>
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b><u>48.788</u></b>	<b><u>72.064</u></b>

**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:

	31/12/2021	31/12/2020
Juros capitalizados em investimentos	6.964	13.527
Direito de Uso de Arrendamentos	1.008	702
Transferência de estoque para propriedades para investimentos	-	1.259
	<u>7.554</u>	<u>15.488</u>



**Notas Explicativas**

*Inter Construtora e Incorporadora S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2021*

**27 Eventos subsequentes****Emissão de novas debêntures**

A Companhia realizou a 5ª emissão de debêntures em janeiro de 2022, cuja emissão foi de 60.000 (sessenta mil) debêntures com valor unitário de emissão de R\$1, totalizando o valor de emissão R\$60.000 mil. Em janeiro de 2022, a entrada de caixa foi de R\$28.000 mil, os outros R\$32.000 mil entrarão no caixa da CIA em janeiro de 2023. Como garantia real a cessão fiduciária de parte dos nossos recebíveis, cujas SPEs fiduciantes são:

- (I) Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda;
- (II) Inter SPE SJRP1 Incorporação Ltda;
- (III) Inter SPE SJRP 3 Incorporação Ltda;
- (IV) Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda;
- (V) Inter SPE SJRP 5 Incorporação Ltda;
- (VI) Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda;
- (VII) Inter SPE Juiz de Fora 24 Incorporação Ltda;
- (VIII) Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorporação Ltda;
- (IX) Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda;
- (X) Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda;
- (XI) Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda;
- (XII) Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda;
- (XIII) Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda;
- (XIV) Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda;
- (XV) Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda;
- (XVI) Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda;
- (XVII) Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

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 2021 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 2021, 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 2021, 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).

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.

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

Principais assuntos de auditoria 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** Como auditoria endereçou esse assunto

A receita da Companhia e suas controladas é reconhecida ao longo do tempo, conforme mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance, de acordo com o CPC 47 – Receita de contrato com o cliente e orientação do ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

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 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

como previsão dos recursos consumidos, horas de trabalho esperadas, contratação de serviços de terceiros, entre outros. 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.

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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.

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.

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.

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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 25 de março de 2022.

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

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

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 2021 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 2021, 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 2021, 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).

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.

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

Principais assuntos de auditoria 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 Como auditoria endereçou esse assunto

A receita da Companhia e suas controladas é reconhecida ao longo do tempo, conforme mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance, de acordo com o CPC 47 – Receita de contrato com o cliente e orientação do ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

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 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

como previsão dos recursos consumidos, horas de trabalho esperadas, contratação de serviços de terceiros, entre outros. 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.

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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.

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.

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.

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, 25 de março de 2022.

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

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 2021 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 2021, 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 2021, 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).

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.

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

Principais assuntos de auditoria 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 Como auditoria endereçou esse assunto

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 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

como previsão dos recursos consumidos, horas de trabalho esperadas, contratação de serviços de terceiros, entre outros.

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.

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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.

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.

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.

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.

– Concluímos 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, 25 de março de 2022.

KPMG Auditores Independentes Ltda. 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 informações 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 trimestre findo em 31 de dezembro de 2021.

Juiz de Fora, 25 de março de 2022

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 25 de março de 2022, relativo às informações financeiras intermediárias (Controladora e Consolidado) referentes ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2021.

Juiz de Fora, 25 de março de 2022.

Neylson de Oliveira Almeida  
Diretor Presidente