



**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

**B K R**  
International

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

***INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR - EM 31 DE  
MARÇO DE 2018 E RELATÓRIO DE REVISÃO DE  
DOS AUDITORES INDEPENDENTES***

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [evarella@ibs.edu.br](mailto:evarella@ibs.edu.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | [macae@bkr-lopemachado.com.br](mailto:macae@bkr-lopemachado.com.br)

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lopemachado.com.br](mailto:es@bkr-lopemachado.com.br)

**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of  
**B K R**  
International

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

### **Informações Trimestrais - ITR**

**Em 31 de Março de 2018**

#### **Conteúdo**

Relatório do Auditor Independente sobre a Revisão das Informações Trimestrais

Balancos Patrimoniais

Demonstrações dos Resultados

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Demonstração de Valor Adicionado

Notas Explicativas da Administração às Informações Financeiras Trimestrais

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [evarella@ibs.edu.br](mailto:evarella@ibs.edu.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | [macae@bkr-lopemachado.com.br](mailto:macae@bkr-lopemachado.com.br)

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lopemachado.com.br](mailto:es@bkr-lopemachado.com.br)

**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



# Relatório de Resultados

Release de resultados 1T18



## Receita Operacional Líquida (ROL) de R\$ 36 milhões no 1T18, aumento de 27% em relação ao 1T17

Juiz de Fora, 14 de maio de 2018 – A INTER Construtora e Incorporadora S.A. (B3: BOVESPA MAIS – INNT3), que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte com foco em habitação popular (MCMV), divulga hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2018. As informações financeiras são apresentadas de forma consolidada, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), que considera a orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas no Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### Destaques

- Listagem das ações da Companhia no segmento “Bovespa Mais” da B3 em 26 de fevereiro de 2018;
- Lançamento de 1080 unidades no 1T18 equivalente a um VGV de R\$184 milhões, crescimento de 538% em relação a 1T17;
- Vendas contratadas, líquidas de permutas no trimestre foi de 326 unidades correspondente a R\$41,12 milhões, crescimento de 47% em relação a 1T17;
- Lucro bruto de R\$15 milhões, crescimento de 9% comparado ao 1T17;
- Ampliação significativa de nosso banco de terrenos (Landbank) para um potencial de construção de quase 11,5 mil unidades com um VGV equivalente de R\$1,7 bilhões.

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

## Introdução

A Inter é uma sociedade anônima de capital aberto categoria A, sediada em Juiz de Fora - MG, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adquire terrenos, incorpora e constrói empreendimentos imobiliários do segmento de habitação popular que se enquadram no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), faixas 1,5; 2 e 3. A Inter é uma empresa focada em padronização e ganho de escala. Isto permite competitividade em custos e melhoria contínua a cada metro quadrado construído. Dentro deste segmento foca-se no nicho de empreendimentos de maior qualidade e valor agregado para o cliente. Em todo os empreendimentos são comercializados os produtos chamados de “Apartamentos Inteligentes”. Isto é o que diferencia a Inter dos concorrentes que atuam no segmento com uma ampla gama de categorias de produtos. Os “Apartamentos Inteligentes” possuem elevadores, captação e reutilização de água, energia solar para as áreas comuns, câmeras de segurança, cancela automática, cerca elétrica, área de lazer equipada, Wi-fi nas áreas comuns, bicicletário e bicicletas compartilhadas, piso laminado, tomadas USB, hidrômetro individual dentre outras funcionalidades. A operação é fundamentada em três pilares:

- 1º. Aquisição criteriosa de terrenos
- 2º. Qualidade diferenciada e velocidade na construção
- 3º. Velocidade em vendas e contratação

Como resultado, é apresentado nos últimos anos um crescimento e margem acima da média do segmento. A área de atuação tem sido a região da Zona da Mata Mineira.

Em março a Companhia foi oficialmente listada na B3 através do programa “Bovespa Mais” com o código INNT3 e nome de pregão INTER SA.

## Plano de Expansão

A Companhia tem como meta manter o ritmo de crescimento obtido nos últimos anos.

Analisando o histórico de crescimento da Companhia e o tamanho do mercado de habitação popular na Zona da Mata Mineira que se enquadram no programa MCMV, segmento de atuação da Inter, a Diretoria Executiva entendeu que é necessário expandir para outras regiões a fim de atingir a meta de crescimento.

Foi desenvolvido um plano de expansão geográfico direcionado aos Estados de Minas Gerais e São Paulo. Foram considerados aspectos como potencial de demanda das novas praças; déficit habitacional das cidades; aspectos qualitativos com relação à maior ou menor probabilidade de aceitação do produto Inter; bem como aspectos relacionados à logística e engenharia como acesso e custo de material e mão de obra local. Além desses fatores, decidiu-se pelo foco em áreas próximas a centros urbanos com população superior a 300 mil pessoas. A principal razão é criar um histórico de perpetuidade nessas cidades para que os custos de implantação inicial em uma nova praça sejam diluídos ao longo do tempo.

No Estado de Minas Gerais, além da Zona da Mata Mineira a Companhia vai focar na região do Triângulo Mineiro, em particular Uberaba e Uberlândia. No Estado de São Paulo o foco de atuação se dará em cidades do interior como, por exemplo, Bauru, Nova Odessa, São João do Rio Preto, Ribeirão Preto, Piracicaba e Taubaté. Além disso a Inter está atenta a eventuais oportunidades de aquisição de terrenos em São Paulo capital.

Visando evitar os erros cometidos no passado por outras construtoras, que expandiram suas operações geograficamente, e atingir um crescimento fundamentado em bases sólidas, a Companhia entende que o fator crítico de sucesso é o foco em controles e gestão de custos. Por este motivo, vem investindo em governança, *compliance*, iniciativas de melhoria de processos, sistemas, treinamentos além de contratação de mão de obra especializada e consultorias especializadas.

## Mercado

As condições de negócios no setor imobiliário melhoraram no primeiro trimestre, fruto de maior atividade no segmento de imóveis abaixo de R\$ 240 mil, enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Não pode se dizer o mesmo de imóveis de média e alta renda. A Companhia enxerga que este comportamento de mercado deve permanecer o mesmo nos meses a frente.

## PRINCIPAIS INDICADORES

	1T18	4T17	1T17	Var. 1T18 x 4T17	Var. 1T18 x 1T17
<b>VGV Lançado (R\$ mil)</b>	<b>184.000</b>	<b>49.920</b>	<b>28.800</b>	<b>268,6%</b>	<b>538,9%</b>
<b>Vendas Contratadas, Líquidas de Permutas (R\$ mil)</b>	<b>41.120</b>	<b>49.601</b>	<b>27.971</b>	<b>-17,1%</b>	<b>47,0%</b>
Receita Operacional Líquida (ROL)	35.973	39.682	28.301	-9,3%	27,1%
Custo de Construção (R\$ mil)	(20.993)	(23.628)	(14.541)	-11,2%	44,4%
Custo de Construção / ROL (%)	-58,4%	-59,5%	-51,4%	1,2p.p.	-7,0p.p.
Custo de Construção / Vendas Contratadas (%)	-51,1%	-47,6%	-52,0%	-3,4p.p.	0,9p.p.
<b>Lucro Bruto (R\$ mil)</b>	<b>14.979</b>	<b>16.054</b>	<b>13.759</b>	<b>-6,7%</b>	<b>8,9%</b>
Margem Bruta (%)	41,6%	40,5%	48,6%	1,2p.p.	-7,0p.p.
<b>Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)</b>	<b>(1.143)</b>	<b>(1.037)</b>	<b>(569)</b>	<b>10,2%</b>	<b>100,9%</b>
Resultado Financeiro Líquido / ROL (%)	-3,2%	-2,6%	-2,0%	-0,6p.p.	-1,2p.p.
Resultado Financeiro Líquido / Vendas Contratadas (%)	-2,8%	-2,1%	-2,0%	-0,7p.p.	-0,7p.p.
Resultado Financeiro Líquido / VGV Lançado (%)	-0,6%	-2,1%	-2,0%	1,5p.p.	1,4p.p.
<b>Despesas Comerciais (R\$ mil)</b>	<b>(1.831)</b>	<b>(2.643)</b>	<b>(1.062)</b>	<b>-30,7%</b>	<b>72,4%</b>
Despesas Comerciais / ROL (%)	-5,1%	-6,7%	-3,8%	1,6p.p.	-1,3p.p.
Despesas Comerciais / Vendas Contratadas (%)	-4,5%	-5,3%	-3,8%	0,9p.p.	-0,7p.p.
Despesas Comerciais / VGV Lançado (%)	-1,0%	-5,3%	-3,7%	4,3p.p.	2,7p.p.
<b>Despesas Gerais e Administrativas (G&amp;A) (R\$ mil)</b>	<b>(2.826)</b>	<b>(2.432)</b>	<b>(2.045)</b>	<b>16,2%</b>	<b>38,2%</b>
Despesas G&A / ROL (%)	-7,9%	-6,1%	-7,2%	-1,7p.p.	-0,6p.p.
Despesas G&A / Vendas Contratadas (%)	-6,9%	-4,9%	-7,3%	-2,0p.p.	0,4p.p.
Despesas G&A / VGV Lançado (%)	-1,5%	-4,9%	-7,1%	3,3p.p.	5,6p.p.
<b>Lucro Líquido (R\$ mil)</b>	<b>8.360</b>	<b>10.127</b>	<b>9.867</b>	<b>-17,4%</b>	<b>-15,3%</b>
Margem Líquida (%)	23,2%	25,5%	34,9%	-2,3p.p.	-11,6p.p.
<b>EBITDA (R\$ mil)</b>	<b>9.936</b>	<b>11.183</b>	<b>10.510</b>	<b>-11,2%</b>	<b>-5,5%</b>
Margem EBITDA (%)	27,6%	28,2%	37,1%	-0,6p.p.	-9,5p.p.
<b>Geração de Caixa (R\$ mil)</b>	<b>(6.165)</b>	<b>12.419</b>	<b>(4.938)</b>	<b>-149,6%</b>	<b>-24,8%</b>
Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	23.817	29.983	12.572	-20,6%	89,4%
Dívida Bruta (R\$ mil)	39.761	38.835	19.392	2,4%	105,0%
Dívida Líquida (R\$ mil)	15.944	8.852	6.819	80,1%	133,8%
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	22.910	20.725	16.838	10,5%	36,1%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	69,6%	42,7%	40,5%	26,9p.p.	29,1p.p.
Dívida Líquida / EBITDA 12M	0,41x	0,22x	0,31x	18,3p.p.	9,9p.p.

	1T18	4T17	1T17	Var. 1T18 x 4T17	Var. 1T18 x 1T17
VGV Lançado (unid.)	1.080	385	240	180,5%	350,0%
Vendas Brutas (unid.)	355	445	247	-20,2%	43,7%
Distratos (unid.)	29	20	13	45,0%	123,1%
Vendas Contratadas, Líquidas de Permuta (unid.)	326	425	234	-23,3%	39,3%
Unidades Repassadas	306	449	215	-31,8%	42,3%
Produzidas (unid.)	369	450	219	-18,0%	68,5%
Concluídas (unid.)	60	160	324	-62,5%	-81,5%

## Lançamentos

A Companhia lançou o empreendimento Park Quinet no bairro de Santa Terezinha em Juiz de Fora.

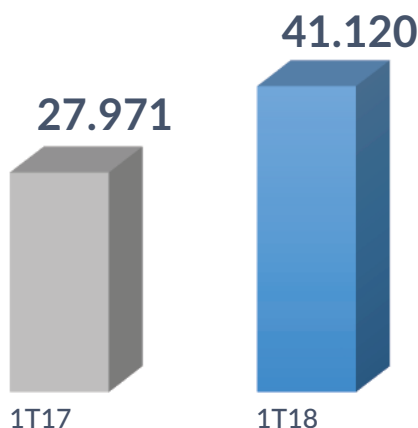
O empreendimento possui 1080 unidades e fica em uma localização de alta densidade demográfica e demanda. O empreendimento é muito próximo à rodoviária, ao Shopping Jardim Norte e ao Supermercado Bretas, além de contar com um Supermercado Bahamas (maior rede varejista da região), na área comercial do próprio empreendimento. A recepção do público e demanda tem surpreendido positivamente. O VGV estimado para este empreendimento é de R\$ 184 milhões.

A fila de lançamentos para o restante do ano está endereçada. Destaca-se o empreendimento de 720 unidades em fase de pré-lançamento na cidade de Uberaba, dentre outros a serem lançados ainda este ano nas cidades de Juiz de Fora, Cataguases, além de empreendimentos em cidades no interior de São Paulo.

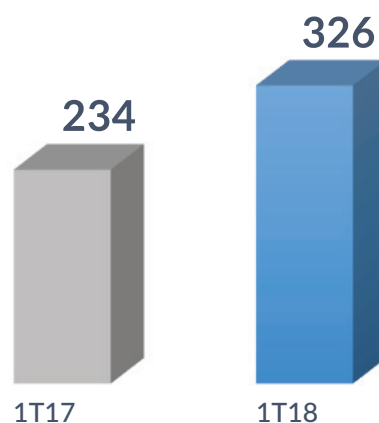
## Vendas contratadas, líquidas de permutas

O ritmo de vendas permaneceu robusto atingindo R\$41,12 milhões no período, um crescimento de 47% com relação ao 1T17. Foram 326 unidades comercializada contra 234 no 1T17. A boa performance apresentada é fruto de investimento em vendas e nas iniciativas de melhoria na qualidade do produto.

### VENDAS CONTRATADAS, LÍQUIDAS DE PERMUTAS (R\$ MIL)



### VENDAS CONTRATADAS, LÍQUIDAS DE PERMUTAS (UNID.)





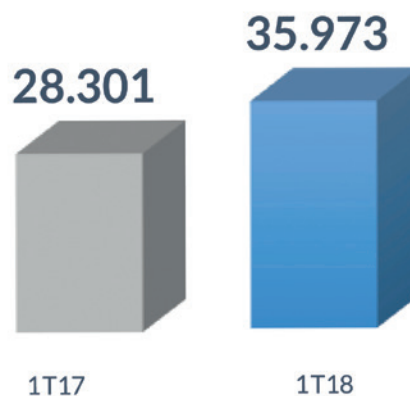
## Venda Sobre Oferta (VSO)

Venda sobre oferta no 1T18 foi de 29%. Experimentos de geração de leads através de canais digitais tem gerado bons resultados se comparados com mídia tradicional. Com investimento no treinamento, contratação na área comercial e também na aquisição de sistema de gestão de vendas de imóveis.

## Receita Operacional Líquida (ROL)

Receita Operacional Líquida (ROL) atingiu R\$35,97 milhões no trimestre, 27% superior em relação ao 1T17. A Receita Operacional Líquida (ROL) segue a diretriz contábil do POC onde a receita é apropriada de acordo com percentual de evolução de obra.

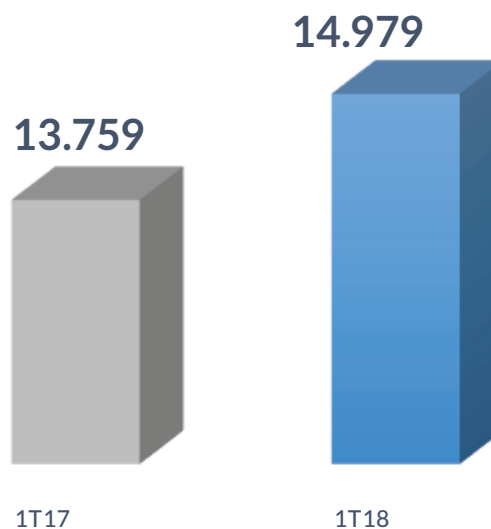
### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ MIL)



## Lucro Bruto

O Lucro Bruto no 1T18 apresentou crescimento de 9% em relação ao 1T17.

### LUCRO BRUTO (R\$ MIL)



Este crescimento e a margem bruta poderiam ser ainda maior se o número de empreendimentos em fase de entrega não estivessem tão alto.

Nestes empreendimentos 5% do VGV repassado à instituição financiadora ficam retidos até a obtenção de averbação e “habite-se”. Por este motivo, estes empreendimentos não tiveram evolução de obra no trimestre, incorrendo em custos sem a respectiva contrapartida da receita.

Empreendimentos em Andamento	Cidade	Número de Unid.	Evolução de Obra %
Unique Ubá	Ubá	240	95%
Unique Borboleta	Juiz de Fora	156	95%
Unique São Geraldo	Juiz de Fora	240	95%
Res. São Geraldo II	Juiz de Fora	60	95%
Unique Fontesville	Juiz de Fora	240	83%
Park Marilândia	Juiz de Fora	960	66%
Park Jardim Norte	Juiz de Fora	360	10%
Unique Marilândia	Juiz de Fora	24	0%
Park Quinet	Juiz de Fora	1080	0%
<b>Total</b>		<b>3360</b>	

Ambas diretorias de Engenharia e Operações estão empenhadas em sanar as poucas pendências existentes e agilizar a burocracia para obtenção do “habite-se” nos empreendimentos Unique Ubá, Unique Borboleta, Unique São Geraldo e Residencial São Geraldo.

## Despesas

Despesas Financeiras, Despesas Comerciais e Despesas G&A do 1T18 aumentaram nominalmente se comparadas com 1T17. Isto foi fruto de uma combinação de fatores.

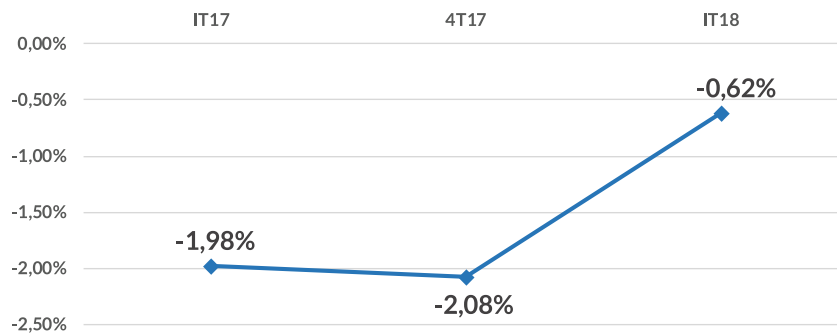
O aumento da Despesa Financeira reflete a mudança de ordem de grandeza do negócio, e consequentemente da magnitude da dívida bruta da Companhia, de um ano para o outro.

O aumento nas Despesas Comerciais foi reflexo de: aumento do volume de vendas no período e principalmente pelo desembolso de despesas com stand de vendas, marketing e mídia no lançamento do empreendimento Park Quinet de 1080 unidades, e do pré-lançamento do empreendimento Park Uberaba de 720 unidades.

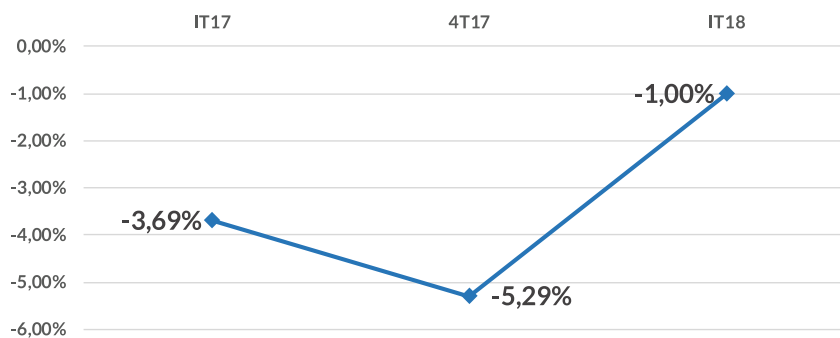
O aumento da Despesa em G&A reflete o momento atual de investimentos que a Companhia está passando. Diante do plano estratégico de crescimento e expansão geográfica, realiza-se investimentos nas seguintes frentes: governança, controles internos e novos negócios.

Entretanto, utilizando uma métrica de análise prospectiva como, por exemplo, despesas sobre VGV lançado, observa-se uma melhora no desempenho das despesas com relação a potencial receita futura.

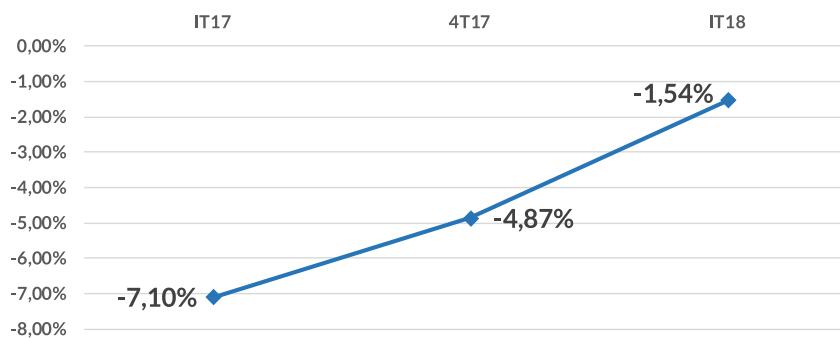
## RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO / VGV LANÇADO (%)



## DESPESAS COMERCIAIS / VGV LANÇADO (%)



## DESPESAS G&A / VGV LANÇADO (%)



A Companhia está fortalecendo suas bases para atingir um novo patamar de negócios.

## Resultado Financeiro

As despesas financeiras aumentaram 57% no 1T18 comparado ao 1T17.

Dado que a Companhia contabiliza tanto despesas de juros oriundos de financiamento de apoio à produção quanto despesas de juros de financiamento bancário na conta Despesas Financeiras, o aumento reflete a mudança de ordem de grandeza do negócio, e consequentemente a dívida bruta da Companhia, de um ano para o outro.

	1T18	4T17	1T17	Var. 1T18 x 4T17	Var. 1T18 x 1T17
Receitas financeiras (R\$ mil)	251	239	320	5,0%	-21,6%
Despesas financeiras (R\$ mil)	(1.394)	(1.276)	(889)	9,2%	56,8%
Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	(1.143)	(1.037)	(569)	10,2%	100,9%

## Lucro Líquido

O Lucro Líquido no 1T18 foi de R\$8,36 milhões, 15% inferior ao do 1T17. Houve impacto da margem bruta e maior nível de despesas.

Conforme detalhado acima, a margem bruta ficou abaixo do seu potencial pelo motivo de uma concentração atípica de empreendimentos próximo ao “habite-se” no mesmo período do ano, por consequência a receita de 5% do VGV repassado à instituição financiadora ficou retida. Além disso, as despesas tiveram um aumento nominal fruto de investimentos realizados no 1T18, sem ter a contrapartida da receita que incorrerá no futuro.

## EBITDA

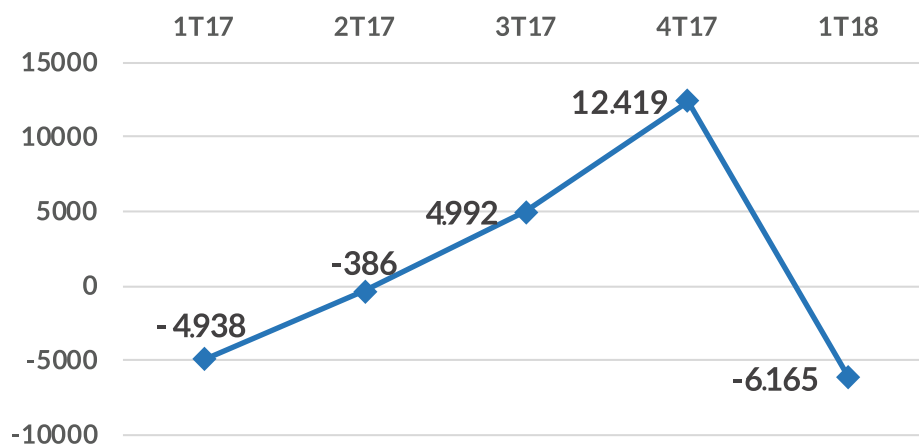
O EBITDA no 1T18 foi de R\$9,94 milhões, 11% inferior ao do 1T17. Houve impacto da margem bruta e maior nível de despesas, pelos mesmos motivos e da mesma forma que no Lucro Líquido.

## Geração de Caixa

A geração de caixa foi negativa em R\$6,17 milhões. Não fosse pela concentração no período de empreendimentos com retenção de 5% do VGV repassado à instituição financiadora à espera do “habite-se” e as despesas de lançamento e pré-lançamento de um total de 1800 unidades (Park Quinet e Park Uberaba) no 1T18, o fluxo de caixa teria sido positivo.

A geração negativa de fluxo de caixa se reverterá nos trimestres à frente, fruto do início do faturamento das unidades lançadas e entrada de receitas retidas de empreendimentos concluídos.

GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)



## Financiamento bancário

Instituição Financeira	Característica	Taxa média ao mês	Vencimento	Saldo Devedor 1T18	Saldo Devedor 4T17	Var. 1T18 x 4T17
CEF (R\$ mil)	Capital de Giro	1,4%	11/04/2022	5.296	5.830	-9,2%
ITAU (R\$ mil)	Capital de Giro	2,0%	16/04/2019	738	793	-6,9%
SAFRA (R\$ mil)	Capital de Giro	1,3%	31/01/2019	2.875	3.000	-4,2%
<b>Total (R\$ mil)</b>				<b>8.909</b>	<b>9.623</b>	<b>-7,4%</b>

## Financiamento de apoio à produção

Instituição Financeira	Característica	Taxa média ao mês	Vencimento médio dos contratos	Saldo Devedor 1T18	Saldo Devedor 4T17	Var. 1T18 x 4T17
CEF (R\$ mil)	Produção	0,7%	19/12/2019	30.852	29.213	5,6%
<b>Total (R\$ mil)</b>				<b>30.852</b>	<b>29.213</b>	<b>5,6%</b>

## Custo médio ponderado da dívida

Instituição Financeira	Características	Saldo Devedor 1T18	Juros Anual (%)	Juros Ponderado Anual (%)
CEF (R\$ mil)	Capital de Giro	5.296	18,0%	2,4%
ITAU (R\$ mil)	Capital de Giro	738	26,4%	0,5%
SAFRA (R\$ mil)	Capital de Giro	2.875	16,8%	1,2%
CEF (R\$ mil)	Produção	30.852	8,7%	6,8%
<b>Custo Médio Ponderado Anual (%)</b>				<b>10,9%</b>

## Receitas a apropriar por vendas de imóveis

Ao final do 1T18, a receita a apropriar, antigo Resultados de Exercícios Futuros (REF), somava R\$ 49,9 milhões. Este valor corresponde à receita futura de unidades já vendidas a serem contabilizadas pelo método POC considerando o atingimento de 100% de evolução de obra em todos os empreendimentos.

Empreendimentos em Andamento	Receitas a apropriar de imóveis vendidos (R\$ mil)
Unique Ubá	1.199
Unique Borboleta	1.088
Unique São Geraldo	1.396
Res. São Geraldo II	352
Unique Fontesville	4.136
Park Marilândia	21.996
Park Jardim Norte	19.737
Unique Marilândia	0
Park Quinet	0
<b>Total</b>	<b>49.904</b>

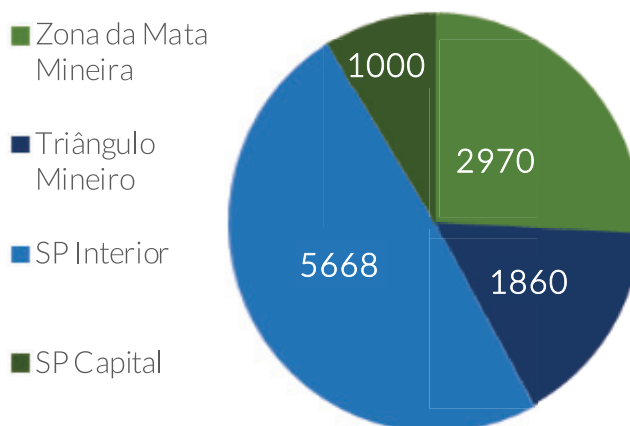
## Estoques de unidades a serem vendidas

Empreendimentos	Estoque Construído (unid.)	Estoque em Construção (unid.)	Estimativa valor vendas (R\$ mil)
Univercity Residence	3	0	540
Yuni Nova California	1	0	140
Unique Ubá		23	2.990
Unique Borboleta		3	390
Unique São Geraldo		2	260
Res. São Geraldo II		0	0
Unique Fontesville		57	7.410
Park Marilândia		414	53.820
Park Jardim Norte		182	23.660
Unique Marilândia		0	0
Park Quinet		907	145.120
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1.588</b>	<b>234.330</b>

## Landbank

Diante do cenário atual entendemos que as incorporadoras focarão em áreas com vocação para baixa renda. Por esta razão, tomamos a decisão de aumentar a velocidade no processo de aquisição de terrenos. Focamos em áreas onde foi identificado alto potencial de demanda por unidades habitacionais que se enquadram no perfil de nosso produto. No primeiro trimestre do ano adquirimos áreas em Juiz de Fora, Uberaba, Uberlândia, São José do Rio Preto, dentre outros municípios no Estado de São Paulo. Ampliamos nosso banco de terrenos (Landbank) para um potencial de construção de quase 11,5 mil unidades com equivalente a um VGV de R\$1,7 bilhões.

### LANDBANK (UNID.)



Para suportar esse movimento de expansão geográfica e aquisição de terrenos, a Diretoria Executiva, em parceria com agentes de mercado, estão estudando a estruturação de uma operação de captação de recursos exclusivamente direcionados à aquisição de terrenos.



## Inter Construtora e Incorporadora S.A. lista na B3 através do programa “Bovespa Mais”



Ocorreu no dia 12 de março de 2018, o evento simbólico na B3 que marcou a listagem das ações da Companhia no “Bovespa Mais”. Este segmento de listagem da B3 é dedicado a fomentar o crescimento de pequenas e médias empresas via mercado de capitais.

Participaram da cerimônia o Vice-Presidente Financeiro, Corporativo e de Relações com Investidores da B3, Daniel Sonder, o Diretor Presidente da Inter Construtora, Neylson Almeida, os senhores Jurandir Lima e Ednilson Almeida, membros do Conselho de Administração da Inter; Leonardo Lima, Diretor Executivo de Produção, Cid Maciel Monteiro de Oliveira, consultor externo na ocasião convidado a assumir a posição de CFO e DRI, além de representantes do mercado financeiro e de capitais.

Durante a cerimônia, Sonder, da B3, destacou que “a adesão da Inter Construtora ao Bovespa Mais é um exemplo a ser seguido e transmite também uma mensagem de recuperação gradativa ao mercado. Ver que empresas líderes do setor de construção civil – que normalmente representa um termômetro da economia – estão apostando cada vez mais nessa plataforma é um sinal que deve ser comemorado”.

Em seu discurso, Neylson Almeida, diretor presidente da Inter Construtora e Incorporadora S.A., afirmou: “Estamos hoje aqui para nos apresentar a vocês. Temos obtido grande sucesso na zona da mata mineira, construindo unidades habitacionais populares com qualidade e sustentabilidade. O próximo passo é expandir esse case de sucesso para outras regiões do país(...)”.

Em parceria com agentes de mercado, estão estudando a estruturação de uma operação de captação de recursos exclusivamente direcionados à aquisição de terrenos.

## Governança

O ano de 2017 foi um divisor de águas, com relação a governança corporativa, para a Inter. Foi contratada uma consultoria financeira e uma consultoria especializada em governança para assessorar a Companhia no processo de profissionalização da gestão, planejamento, estruturação dos processos, formalização, documentação, assessoria em contabilidade e contratação de auditoria, auxílio no processo de registro na CVM e listagem na B3, estruturação da área de relação com investidores e organização da divulgação e publicação de resultados.

As recomendações feitas por ambas consultorias estão sendo seguidas, o que resultou em melhoria na governança da empresa e comunicação com o mercado. Como consequência, a Companhia obteve registro na CVM em 09 de novembro de 2017.

A Companhia, no trimestre, avançou na contratação de novos talentos, profissionais focados na qualidade da gestão. Adotou melhorias de controles, processos e governança corporativa. E em março a Companhia foi oficialmente listada na B3, através do programa “Bovespa Mais”, com o código INNT3 e nome de pregão INTER SA.

## Tributação

A Companhia está enquadrada no regime especial de tributação (RET) – 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 tal, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSSL e 2,08% para PIS e COFINS.

## Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – BKR-Lopes Machado Auditores - não prestaram, durante o primeiro trimestre em exercício do ano de 2018, serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia, na contratação de serviços de auditores independentes, assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## Cláusula Compromissória

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

## Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de março de 2018.

## Observações

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

As informações financeiras são apresentadas em mil Reais (R\$ mil), exceto quando indicar o contrário. As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da INTER são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios. Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio. O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e VGV de lançado, vendas contratadas, valores do programa do MCMV, estoque a valor de mercado, banco de terrenos, resultado a apropriar, consumo de caixa e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

## Relações com Investidores

### **Contatos RI:**

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

Juiz de Fora - MG | Cep 36025-275

Telefone: +(55 32) 3237-1540

Email: [ri@interconstrutora.com.br](mailto:ri@interconstrutora.com.br)

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

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

Diretor Financeiro (CFO) e Diretor de Relações com Investidores

Email: [cid@interconstrutora.com.br](mailto:cid@interconstrutora.com.br)

Telefone: +(55 32) 3237-1540

### **Rodrigo Chaves Gherardi**

Gerente de Relações com Investidores

Email: [rodrigo.gherardi@interconstrutora.com.br](mailto:rodrigo.gherardi@interconstrutora.com.br)

Telefone: +(55 32) 3237-1540

## Balanço Patrimonial Consolidado | IFRS

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Balanços Patrimoniais

Em 31 de Março de 2018 e 31 de Dezembro de 2017

(Em reais)

Ativo	Nota	31/03/2018	31/12/2017	Passivo	Nota	31/03/2018	31/12/2017
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	23.817.961	29.983.593	Fornecedores	10	8.579.660	5.821.076
Clientes por incorporação de imóveis	6	14.710.079	13.255.303	Empréstimos e financiamentos	11	6.201.904	2.097.666
Estoques	7	26.678.125	18.975.746	Obrigações sociais e trabalhistas	12	1.206.405	1.139.347
Adiantamentos a terceiros		1.258.182	1.474.596	Obrigações fiscais	13	783.422	759.505
		<u>66.464.347</u>	<u>63.689.238</u>	Outras contas a pagar		<u>201.639</u>	<u>240.623</u>
						<u>16.973.030</u>	<u>10.058.217</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Realizável a longo prazo:				Fornecedores	10	11.352.255	15.226.057
Partes relacionadas	8	1.480.469	1.345.793	Empréstimos e financiamento	11	33.559.364	36.738.246
Despesas antecipadas		1.019.189	947.712	Obrigações com terceiros		-	18.026
Depósitos para previdência		-	834.086	Parcelamento de impostos		35.928	117.017
		<u>2.499.658</u>	<u>3.127.591</u>	Provisão para contingência	14	<u>2.164.830</u>	<u>2.164.830</u>
						<u>47.112.377</u>	<u>54.264.176</u>
Investimento		19.200	19.200	<b>Patrimônio líquido</b>	15		
Imobilizado	9	17.968.669	18.168.300	Capital social		12.371.189	12.371.189
Intangível		43.651	43.491	Reservas de lucros		10.538.929	8.354.238
		<u>18.031.520</u>	<u>18.230.991</u>			<u>22.910.118</u>	<u>20.725.427</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><b>86.995.525</b></u>	<u><b>85.047.820</b></u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><b>86.995.525</b></u>	<u><b>85.047.820</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

## Demonstração dos Resultados do Exercício | IFRS

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Demonstrações dos Resultados

Períodos de 3 meses findos em 31 de março de 2018 e 2017

(Em reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	31/03/2018	31/03/2017
Receita operacional líquida	16	35.973.408	28.301.021
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados		<u>(20.993.969)</u>	<u>(14.541.443)</u>
Lucro bruto		<u>14.979.439</u>	<u>13.759.578</u>
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas com vendas		(1.831.299)	(1.062.426)
Despesas gerais e administrativas		(2.826.222)	(2.045.493)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>(818.080)</u>	<u>(215.493)</u>
		<u>(5.475.601)</u>	<u>(3.323.412)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro:		9.503.838	10.436.166
Resultado financeiro, líquido:	17	(1.143.427)	(568.602)
Receitas financeiras		251.190	421.272
Despesas financeiras		<u>(1.394.617)</u>	<u>(989.874)</u>
Lucro líquido do período		<u>8.360.411</u>	<u>9.867.564</u>
Lucro líquido por ação - Em reais		<u>0,68</u>	<u>0,80</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

## Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado | IFRS

### INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

#### Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Períodos de 3 meses findos em 31 de março 2018 e 2017

(Em reais)

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>		
Lucro líquido do período	8.360.411	9.867.564
Ajustes de:		
Depreciações	433.572	74.188
	<u>8.793.983</u>	<u>9.941.752</u>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Aumento em outras contas a receber	(1.454.776)	(11.013.892)
Aumento de estoques	(7.702.386)	(2.973.315)
Diminuição em adiantamento de terceiros	216.413	-
(Diminuição) aumento em fornecedores	(1.115.216)	177.422
Aumento (diminuição) em obrigações fiscais	23.919	(11.155)
Aumento em obrigações com pessoal	67.058	198.549
(Diminuição) aumento de outros passivos circulantes e não circulantes	(138.097)	654.962
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(1.309.102)</u>	<u>(3.025.677)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aumento em despesas antecipadas	(71.476)	-
Diminuição em depósitos para previdência	834.086	-
Aumento em partes relacionadas	(134.675)	(182.621)
Aumento em ativos imobilizados	(233.000)	(268.040)
Aumento em ativos intangíveis	(1.100)	(3.585)
Lucros pagos aos quotistas	(6.175.721)	(5.400.144)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<u>(5.781.886)</u>	<u>(5.854.390)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos	925.356	3.941.418
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>925.356</u>	<u>3.941.418</u>
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>(6.165.632)</u>	<u>(4.938.649)</u>
<b>Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	29.983.593	17.511.314
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>23.817.961</u>	<u>12.572.665</u>
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>(6.165.632)</u>	<u>(4.938.649)</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais

## Demonstração de Valor Adicionado | IFRS

### INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

#### Demonstrações do Valor Adicionado

Períodos de 3 meses findos em 31 de março 2018 e 2017

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receitas:		
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	35.973.408	28.301.020
Insumos adquiridos de terceiros	(25.101.938)	(17.478.306)
Custos de produção e vendas	(20.993.969)	(14.541.442)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.107.969)	(2.936.864)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>10.871.470</u>	<u>10.822.714</u>
Depreciação, amortização e exaustão	(433.572)	(74.187)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Entidade</b>	<u>10.437.898</u>	<u>10.748.527</u>
Valor adicionado recebido em transferência:		
Receitas financeiras	251.190	320.827
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>10.689.088</u>	<u>11.069.354</u>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>		
Pessoal administrativo	(115.980)	(96.868)
Impostos, taxas e contribuições	(818.080)	(215.493)
Despesas financeiras	(1.394.617)	(889.429)
Dividendos	(6.175.721)	(5.434.077)
Lucros retidos	(2.184.690)	(4.433.487)
	<u>(10.689.088)</u>	<u>(11.069.354)</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais

## Glossário

**Banco de Terrenos (Landbank)** - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

**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.

**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.

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

**VGV Repassado** - Valor Geral de Vendas repassado a instituição financiadora.

**Vendas Contratadas, Líquidas de Permutas** - 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.

**VSO** - Vendas sobre oferta. Para minimizar volatilidade desta métrica, excluímos as unidades em estoque e unidades vendidas de empreendimentos lançamentos no trimestre.

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

**Método PoC** - De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.





Instituições parceiras



[INTERCONSTRUTORA.COM.BR/RI](http://INTERCONSTRUTORA.COM.BR/RI)



## **RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – BKR-Lopes Machado Auditores - não prestaram durante o 1º trimestre de 2018, serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Diretoria Executiva:

Neylson de Oliveira Almeida  
(Diretor Presidente e Diretor de Relacionamento com Investidores)

Almira Gonçalves dos Reis  
(Diretora Financeira)

Leonardo Miguel de Lima  
(Diretor de Produção)

## **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS**

Pareceres e Declarações/Declaração dos Diretores sobre as Informações Financeiras Trimestrais

Servimo-nos da presente para, em atenção ao disposto no Art.25, inciso VI da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de diretores da Inter Construtora e Incorporadora S.A, revisamos, discutimos e concordamos com as informações contidas nas Informações Financeiras Trimestrais da Inter Construtora e Incorporadora S.A, referentes ao período contido entre 01 de Janeiro de 2018 à 31 de Março de 2018. Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Juiz de Fora, 10/05/2018

Diretoria Executiva:

Neylson de Oliveira Almeida  
(Diretor Presidente e Diretor de Relacionamento com Investidores)

Almira Gonçalves dos Reis  
(Diretora Financeira)

Leonardo Miguel de Lima  
(Diretor de Produção)

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

Os Srs. Neylson de Oliveira Almeida, Almira Gonçalves dos Reis e Leonardo Miguel de Lima, Diretores da Inter Construtora e Incorporadora S.A, sociedade com sede na Rua Ataliba de Barros, nº 182 sala 1504 inscrita no CNPJ sob nº 09.611.768/0001-76, em atendimento ao disposto nos incisos V, do artigo 25, da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que reviram, discutiram e concordaram com a opinião expressa pela BKR-Lopes Machado Auditores, constantes do Relatório de Revisão do Auditor Independente, relativo às Informações Financeiras Trimestrais referentes ao período contido entre 01 de Janeiro de 2018 à 31 de Março de 2018, emitida em 15 de maio de 2018.

Juiz de Fora, 10 de Maio de 2018.

Diretoria Executiva:

Neylson de Oliveira Almeida  
(Diretor Presidente e Diretor de Relacionamento com Investidores)

Almira Gonçalves dos Reis  
(Diretora Financeira)

Leonardo Miguel de Lima  
(Diretor de Produção)



**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

**B K R**  
International

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

**Aos**  
**Acionistas e Administradores da**  
**Inter Construtora e Incorporadora S.A**  
**Juiz de Fora - MG**

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Inter Construtora e Incorporadora S.A., (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação técnica OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo e com a com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [evarella@ibs.edu.br](mailto:evarella@ibs.edu.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | [macae@bkr-lopemachado.com.br](mailto:macae@bkr-lopemachado.com.br)

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lopemachado.com.br](mailto:es@bkr-lopemachado.com.br)

**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





## Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de qualquer fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1), contemplando a orientação contida no Ofício Circular CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04, sobre reconhecimento de receita ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

## Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as informações financeiras intermediárias foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34 contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 01/2018 relacionado à aplicação da orientação técnica OCPC 04 ora vigente, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, enquanto o processo de discussão da orientação técnica OCPC 04 não for concluído. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.



**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of  
**B K R**  
International

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (“DVA”), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 10 de maio de 2018.



BKR - Lopes, Machado Auditores  
CRC-RJ-2026/O-5

Independent Member of  
**B K R**  
International

Mário Vieira Lopes  
Contador - CRC-RJ-60.611/O

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [evarella@ibs.edu.br](mailto:evarella@ibs.edu.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Macaé - RJ | Tel.: 55 22 2772-6896 - Telefax: 55 22 2272-7455 | [macae@bkr-lopemachado.com.br](mailto:macae@bkr-lopemachado.com.br)

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lopemachado.com.br](mailto:es@bkr-lopemachado.com.br)

**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva





INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Balancos Patrimoniais

Em 31 de Março de 2018 e 31 de Dezembro de 2017

(Em reais)

Ativo	Nota	31/03/2018	31/12/2017	Passivo	Nota	31/03/2018	31/12/2017
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	23.817.961	29.983.593	Fornecedores	10	8.579.660	5.821.076
Clientes por incorporação de imóveis	6	14.710.079	13.255.303	Empréstimos e financiamentos	11	6.201.904	2.097.666
Estoques	7	26.678.125	18.975.746	Obrigações sociais e trabalhistas	12	1.206.405	1.139.347
Adiantamentos a terceiros		1.258.182	1.474.596	Obrigações fiscais	13	783.422	759.505
		<u>66.464.347</u>	<u>63.689.238</u>	Outras contas a pagar		201.639	240.623
						<u>16.973.030</u>	<u>10.058.217</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Realizável a longo prazo:				Fornecedores	10	11.352.255	15.226.057
Partes relacionadas	8	1.480.469	1.345.793	Empréstimos e financiamento	11	33.559.364	36.738.246
Despesas antecipadas		1.019.189	947.712	Obrigações com terceiros		-	18.026
Depósitos para previdência		-	834.086	Parcelamento de impostos		35.928	117.017
		<u>2.499.658</u>	<u>3.127.591</u>	Provisão para contingência	14	2.164.830	2.164.830
						<u>47.112.377</u>	<u>54.264.176</u>
Investimento		19.200	19.200	<b>Patrimônio líquido</b>	15		
Imobilizado	9	17.968.669	18.168.300	Capital social		12.371.189	12.371.189
Intangível		43.651	43.491	Reservas de lucros		10.538.929	8.354.238
		<u>18.031.520</u>	<u>18.230.991</u>			<u>22.910.118</u>	<u>20.725.427</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>86.995.525</u>	<u>85.047.820</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>86.995.525</u>	<u>85.047.820</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.





## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

### Demonstrações dos Resultados

Períodos de 3 Meses Findos em 31 de Março de 2018 e 2017

(Em reais, exceto o lucro líquido por ação)

	<u>Nota</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receita operacional líquida	16	35.973.408	28.301.021
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados		(20.993.969)	(14.541.443)
Lucro bruto		<u>14.979.439</u>	<u>13.759.578</u>
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas com vendas		(1.831.299)	(1.062.426)
Despesas gerais e administrativas		(2.826.222)	(2.045.493)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>(818.080)</u>	<u>(215.493)</u>
		<u>(5.475.601)</u>	<u>(3.323.412)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro:		9.503.838	10.436.166
Resultado financeiro, líquido:	17	(1.143.427)	(568.602)
Receitas financeiras		251.190	421.272
Despesas financeiras		(1.394.617)	(989.874)
Lucro líquido do período		<u>8.360.411</u>	<u>9.867.564</u>
Lucro líquido por ação - Em reais		<u>0,68</u>	<u>0,80</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.





## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

### Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Períodos de 3 Meses Findos em 31 de Março de 2018 e 2017

(Em reais)

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Lucro líquido do período	8.360.411	9.867.564
Outros componentes do resultado abrangente		-
Total de resultados abrangentes do período	<u>8.360.411</u>	<u>9.867.564</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.



INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Períodos de 3 Meses Findos em 31 de Março de 2018 e 2017

(Em reais)

	Capital social	Reservas de Lucro		Lucros Acumulados	Total
		Retenção de Lucros	Reserva Legal		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	12.371.189	-	-	-	12.371.189
Lucro líquido do período	-	-	-	9.867.564	9.867.564
<b>Destinação do lucro líquido:</b>					
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(5.400.144)	(5.400.144)
Capitalização de reservas	-	4.467.420	-	(4.467.420)	-
<b>Saldos em 31 de março de 2017</b>	12.371.189	4.467.420	-	-	16.838.609
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	12.371.189	6.569.896	1.784.342	-	20.725.427
Lucro líquido do período	-	-	-	8.360.411	8.360.411
<b>Destinação do lucro líquido:</b>					
Constituição de reserva legal	-	-	418.021	(418.021)	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(6.175.721)	(6.175.721)
Retenção de lucros	-	1.766.670	-	(1.766.670)	-
<b>Saldos em 31 de março de 2018</b>	12.371.189	8.336.566	2.202.363	-	22.910.118

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.



INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Períodos de 3 Meses Findos em 31 de Março 2018 e 2017

(Em reais)

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>		
Lucro líquido do período	8.360.411	9.867.564
Ajustes de:		
Depreciações	433.572	74.188
	<u>8.793.983</u>	<u>9.941.752</u>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Aumento em outras contas a receber	(1.454.776)	(11.013.892)
Aumento de estoques	(7.702.386)	(2.973.315)
Diminuição em adiantamento de terceiros	216.413	-
(Diminuição) aumento em fornecedores	(1.115.216)	177.422
Aumento (diminuição) em obrigações fiscais	23.919	(11.155)
Aumento em obrigações com pessoal	67.058	198.549
(Diminuição) aumento de outros passivos circulantes e não circulantes	(138.097)	654.962
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(1.309.102)</u>	<u>(3.025.677)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aumento em despesas antecipadas	(71.476)	-
Diminuição em depósitos para previdência	834.086	-
Aumento em partes relacionadas	(134.675)	(182.621)
Aumento em ativos imobilizados	(233.000)	(268.040)
Aumento em ativos intangíveis	(1.100)	(3.585)
Lucros pagos aos quotistas	(6.175.721)	(5.400.144)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<u>(5.781.886)</u>	<u>(5.854.390)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos	925.356	3.941.418
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>925.356</u>	<u>3.941.418</u>
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>(6.165.632)</u>	<u>(4.938.649)</u>
<b>Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	29.983.593	17.511.314
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>23.817.961</u>	<u>12.572.665</u>
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<u>(6.165.632)</u>	<u>(4.938.649)</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais





## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

### Demonstrações do Valor Adicionado

Períodos de 3 Meses Findos em 31 de Março 2018 e 2017

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receitas:		
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	35.973.408	28.301.020
Insumos adquiridos de terceiros	(25.101.938)	(17.478.306)
Custos de produção e vendas	(20.993.969)	(14.541.442)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.107.969)	(2.936.864)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>10.871.470</u>	<u>10.822.714</u>
Depreciação, amortização e exaustão	(433.572)	(74.187)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Entidade</b>	<u>10.437.898</u>	<u>10.748.527</u>
Valor adicionado recebido em transferência:		
Receitas financeiras	251.190	320.827
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>10.689.088</u>	<u>11.069.354</u>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>		
Pessoal administrativo	(115.980)	(96.868)
Impostos, taxas e contribuições	(818.080)	(215.493)
Despesas financeiras	(1.394.617)	(889.429)
Dividendos	(6.175.721)	(5.434.077)
Lucros retidos	(2.184.690)	(4.433.487)
	<u>(10.689.088)</u>	<u>(11.069.354)</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais



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

### **Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais**

**Em 31 de Março de 2018**

**(Em reais)**

#### **1 - Contexto Operacional**

Em 1º de maio de 2017, foi realizada na Sede da Empresa de responsabilidade limitada – Inter Construtora e Incorporadora Ltda., a Assembleia Geral de Transformação de Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima. Após a Assembleia Geral e com base no novo Estatuto Social, a Companhia se denominará Inter Construtora e Incorporadora S.A., com sede e foro jurídico em Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

O objeto social principal da Companhia é a realização por incorporação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução e posterior venda, assim como também é objeto, secundariamente, a construção de edifícios de qualquer natureza.

#### **2 - Resumo das Principais Políticas Contábeis**

As presentes informações financeiras trimestrais foram aprovadas pela Administração da Companhia em 10 de maio de 2018.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se indicado de forma diferente.

##### **2.1. Base de preparação**

As informações financeiras trimestrais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

A preparação das informações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.





.2.

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

### **Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais**

Afirmarmos que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Em novembro de 2016, o “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (*IFRS 15*) foi emitido pelo CPC. Este pronunciamento estabelece novos critérios sobre aspectos relacionados à receita, incluindo a identificação de uma obrigação de performance e momento de reconhecimento de receita baseado na transferência do controle de um bem ou serviço. Uma entidade avalia o atendimento de determinados critérios estabelecidos nesse pronunciamento para avaliar se o reconhecimento da receita deve ocorrer em um momento específico ou ao longo do tempo, quando a entidade satisfizer às obrigações de performance. Desde então, há intensa discussão quanto ao tratamento contábil da referida norma para o ambiente econômico e legal Brasileiro referente setor de incorporação imobiliária. A área técnica da CVM, mediante Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da *IFRS 15* para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Companhia aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação do CPC 47 sobre suas demonstrações financeiras.

#### **2.2. Base de mensuração**

As informações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ou valor justo, quando aplicável.

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

As informações financeiras são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras são apresentadas em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

#### **2.4. Reconhecimento da receita de venda de imóveis**

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, sendo:







.3.

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

### **Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais**

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas.

Ressalta-se que a Companhia segue as diretrizes determinadas pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, que orientou as entidades no sentido de observar o que está previsto no OCPC 04, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento da receita ao longo do tempo. Essa determinação requer um julgamento significativo, e, no contexto desse julgamento, a Administração avaliou todas as discussões do tema que culminou com a emissão pelo CPC, da Orientação Técnica OCPC 04, e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras.

#### **2.5. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Sociedade, e não para investimentos com outros propósitos. No período entre 01 de Janeiro de 2018 à 31 de Março de 2018, todas as aplicações financeiras foram classificadas como caixa e equivalentes de caixa por contar que possuem vencimento de curto prazo; três meses ou menos, a contar da data de contratação.

#### **2.6. Clientes por incorporação de imóveis**

É composto, substancialmente, pelos saldos a receber decorrente do contrato de venda de unidades imobiliárias a pessoas físicas, pelo qual, são financiados por Instituições Financeiras em função do programa governamental Minha Casa Minha Vida. No período entre 01 de Janeiro de 2018 à 31 de Março de 2018, a Companhia não constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa tendo em vista que não há evidência de riscos atrelados ao não recebimento dos seus recebíveis.

#### **2.7. Estoques**

Os estoques das unidades em construção e os estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. 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. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.





.4.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 2.8. Impostos a recuperar

A conta destinada a registrar os impostos retidos e antecipados, de acordo com a legislação vigente. Esses tributos serão recuperados mediante a compensação com impostos devidos, os valores estão registrados pelo valor original, sendo reconhecidas as atualizações somente quando das efetivas compensações. No período entre 01 de Janeiro de 2018 à 31 de Março de 2018, não havia saldos de impostos a recuperar.

#### 2.9. Imobilizado

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

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também 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.

#### 2.10. Intangível

As licenças de softwares adquiridas são capitalizadas com base no custo incorrido e são amortizadas durante a sua vida útil estimada de até 5 anos.





.5.

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

### **Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais**

#### **2.11. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo líquido dos custos incorridos na data da transação, e posteriormente, são demonstrados pelo custo amortizado. As diferenças entre o valor captado e o valor de liquidação são reconhecidas na demonstração do resultado, durante o período de vigência dos empréstimos e financiamentos, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, e quando a liquidação é diferida por mais de 12 meses, após a data do balanço, são classificados como passivo não circulante.

#### **2.12. Provisão para férias**

Estão provisionadas integralmente pela parte vencida e proporcional a vencer, inclusive com os respectivos encargos até a data do balanço.

#### **2.13. Demais passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até a data do balanço.

#### **2.14. 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.

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. 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.





.6.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 2.15. Tributação

A Companhia está enquadrada no regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Regime especial de tributação (RET) – 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 tal, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

#### 2.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. No período entre 01 de Janeiro de 2018 à 31 de Março de 2018, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que os testes não indicaram perda.

#### 2.17. Instrumentos financeiros

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

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.

#### 2.18. Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações da Companhia.





.7.

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

### **Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais**

#### **3 - Julgamentos, Estimativas e Premissas Contábeis Significativas**

##### **3.1. Julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

##### **3.2. Estimativas e premissas**

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

- a) Reconhecimento de receita e margem dos contratos de venda de imóveis e provisões para contratos quando a revisão do resultado estimado dos contratos indica que os custos totais do



.8.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 4 - Empreendimentos em Andamento

A Companhia realiza a construção e incorporação de unidades imobiliárias para prestação de serviços relacionados ao seu objeto social. Em 31 de Março de 2018, a Companhia realiza os seguintes empreendimentos:

<b>Empreendimento</b>	<b>Localização</b>	<b>Participação</b>
Unique Borboleta	Rua Tenente Paulo Maria Delage, Lotes 236 e 200 - Bairro Borboleta - JF MG	100%
Unique São Geraldo	Rua de Acesso entre Rua Antônio Bento Vasconcelos e a Rua Darci Vargas, Lote 7C - São Geraldo - JF MG	100%
Unique Ubá	Rua Major Carneiro, s/nº - São João - Ubá MG	100%
Residencial São Geraldo da Inter II	Rua Professor Irineu José de Paula – Lote 40 – Quadra E – Previdenciários – Juiz de Fora/MG	100%
Residencial Park Marilândia	Rua Otília de Souza Leal, lote 27B – Nova Califórnia – Juiz de Fora/MG	100%
Unique Fontes Ville	Estrada Fazenda Villaca – Francisco Bernardino – Juiz de Fora/MG	100%
Residencial Minha Casa Minha Vida Park Jardim Norte	Av. Garcia Rodrigues Paes – Barbosa Lage – Juiz de Fora/MG	100%

#### 5 - Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

##### a) Caixa e equivalentes de caixa

<b>Descrição</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Caixa e bancos conta movimento	12.503.942	14.092.157
Aplicações financeiras	11.314.019	15.891.436
	<u>23.817.961</u>	<u>29.983.593</u>





.9.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

As aplicações financeiras são classificadas pela administração da Companhia na rubrica “Caixa e Equivalentes de Caixa”, por serem considerados ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras possuem remunerações médias que variam entre 90% e 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

#### 6 - Clientes por Incorporação de Imóveis

É representado por valores a receber de unidades imobiliárias que estão financiados por Instituições Financeiras (atrelados ao programa Minha Casa Minha Vida), calculados com base no método “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão”, de cada empreendimento, para o mês de março de 2018. Substancialmente o recurso foi efetivamente recebido ao longo do mês subsequente, ou seja, abril de 2018.

#### 7 - Estoques

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Estoques de terrenos	6.392.391	6.392.390
Imóveis em construção	20.285.734	12.583.356
	<u>26.678.125</u>	<u>18.975.746</u>

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.

#### 8 - Partes Relacionadas

Esta rubrica inclui as transações de empréstimos com partes relacionadas na data base 31 de Março de 2018, que referem-se, basicamente, a captação de recursos para construção de empreendimentos futuros, com juros de mercado, garantia e com prazo definido.

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	368.201	307.452
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	216.577	602.767
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	731.779	109.212
Inter SPE Juiz de Fora 2 Incorporação Ltda	163.912	326.362
	<u>1.480.469</u>	<u>1.345.793</u>





.10.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

Os juros médios (de remuneração) são de 1,00% a.a. conforme contrato de celebração entre as partes, o montante total de empréstimo entre as partes poderá ser de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e o prazo de pagamento será de até 30 meses após data da efetivação dos valores emprestados.

#### Remuneração da Administração

No exercício findo em 31 de Março de 2018, a remuneração dos administradores totalizou R\$ 4.500,00, referente a pró-labore.

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

## 9 - Imobilizado

### Movimentação do período entre 01/01/2018 à 31/03/2018:

<u>Descrição</u>	<u>Taxa de Depreciação anual</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>Adições</u>	<u>31/03/2018</u>
<b>Custo:</b>				
Máquinas e equipamentos	10%	495.000	-	495.000
Veículos	20%	480.121	233.000	713.121
Salas comerciais	-	2.384.014	-	2.384.014
Aeronaves	10%	15.888.373	-	15.888.373
		19.247.508	233.000	19.480.508
<b>Depreciação:</b>				
Máquinas e equipamentos		(23.606)	(3.182)	(26.788)
Veículos		(155.197)	(32.241)	(187.438)
Aeronaves		(900.405)	(397.209)	(1.297.614)
		(1.079.208)	(432.632)	(1.511.839)
		<u>18.168.300</u>		<u>17.968.669</u>





.11.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 10 - Fornecedores

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fornecedores de produção	14.864.530	15.972.812
Fornecedores administrativos	5.067.385	5.074.321
	<u>19.931.915</u>	<u>21.047.133</u>
<b>Passivo circulante</b>	8.579.660	5.821.076
<b>Passivo não circulante</b>	11.352.255	15.226.057

Em 31 de março de 2018, todos os fornecedores da Companhia são nacionais e fazem parte de um conjunto pulverizado, onde nenhum deles, individualmente, representa valor relevante ou significativo. A Companhia classifica como “Fornecedores de Apoio a Produção” aqueles que estão diretamente ligados as atividades de geração de ativos qualificáveis (Incorporação e Construção Imobiliária), e classifica como “Fornecedores Administrativos” aqueles que atuam como forma de apoio, assessoria e consultoria administrativa.

#### 11 - Empréstimos e Financiamentos

<u>Instituição Financeira</u>	<u>Característica</u>	<u>Taxa média ao mês</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
CEF	Capital de Giro	1,39%	5.295.915	5.829.621
ITAU	Capital de Giro	1,97%	737.980	793.000
SAFRA	Capital de Giro	1,30%	2.874.998	3.000.000
CEF	Produção	0,70%	30.852.375	29.213.291
			<u>39.761.268</u>	<u>38.835.912</u>
<b>Passivo circulante</b>			6.201.904	2.097.666
<b>Passivo não circulante</b>			33.559.364	36.738.246

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





.12.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 12 - Obrigações Sociais e Trabalhistas

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Salários e ordenados a pagar	173.368	168.397
INSS a recolher	162.737	151.409
FGTS a recolher	32.143	45.242
Provisão de férias	686.877	769.722
Provisão de 13º salário	135.144	-
Outros	16.136	4.577
	<u>1.206.405</u>	<u>1.139.347</u>

#### 13 - Obrigações Fiscais

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
IRRF s/folha de pagamento a recolher	11.027	20.202
Retenção de INSS s/notas fiscais	138.698	144.490
Retenção de ISS s/notas fiscais	91.561	89.764
Ret a recolher	451.148	501.943
IPTU a Recolher	83.163	-
Outros	7.825	3.106
	<u>783.422</u>	<u>759.505</u>

#### 14 - Provisão para Contingências

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

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

Apresentamos a seguir a movimentação e o saldo em 31 de março de 2018:

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contingências trabalhistas	536.000	536.000
Contingências tributárias	1.113.373	1.113.373
Contingência cível	515.457	515.457
	<u>2.164.830</u>	<u>2.164.830</u>





.13.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 15 - Patrimônio Líquido

a) Capital Social

O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de Março de 2018 é de R\$ 12.371.189,00 e está representado por 12.371.189 ações, todas sem valor nominal conforme Estatuto Social.

b) Reserva legal

Em 31 de março de 2018, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$ 418.021,00 equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

c) Reserva de retenção de lucros

Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aumento de capital social, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, e pagamento de juros sobre os financiamentos.

#### 16 - Receita Operacional Líquida

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receita de venda de imóveis	37.304.305	29.051.554
Impostos incidentes sobre a venda	(1.325.397)	(750.533)
Distratos	(5.500)	-
<b>Receita Operacional líquida</b>	<b><u>35.973.408</u></b>	<b><u>28.301.021</u></b>



.14.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 17 - Resultado Financeiro Líquido

<b>Receitas financeiras</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>31/03/2017</b>
Receita sobre aplicação financeira	185.496	295.112
Descontos obtidos	8.487	18.506
Recuperação de despesas	57.207	100.445
Juros e multa recebidos	-	7.209
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>251.190</b>	<b>421.272</b>
<b>Despesas financeiras</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Despesas bancárias	(350.053)	(121.731)
Juros e comissões passivas	(81.417)	(17.926)
Juros e correção monetária	(61.218)	-
Multa	(23.635)	(93.062)
Despesas com financiamento	(878.294)	(757.155)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(1.393.617)</b>	<b>(989.874)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(1.143.427)</b>	<b>(568.602)</b>

#### 18 - Gestão de Riscos

##### 18.1. Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado.

Nossos instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem financiamentos a pagar e aplicações financeiras.

##### 18.2. Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta ao risco de taxa de juros no que diz respeito ao movimento desfavorável da mesma que podem aumentar sua despesa financeira com pagamento de juros futuros.





.15.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

#### 18.3. Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir com suas obrigações previstas em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Companhia entende que não está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, em função das vendas de unidades habitacionais estarem financiadas (por Instituições Financeiras) atribuídas ao programa governamental Minha Casa Minha Vida.

#### 18.4. Risco de liquidez

O risco de liquidez está relacionado com a disponibilidade imediata de caixa diante de descasamentos de prazos ou de valores dos direitos e obrigações previstos.

A Gestão do Risco de Liquidez da Companhia concentra-se na prevenção, controle e monitoramento capazes de identificar situações ou problemas que de alguma forma possam comprometer o seu equilíbrio econômico-financeiro.

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de uma ferramenta de planejamento de liquidez recorrente.

O objetivo da Companhia é manter o saldo entre a continuidade dos recursos e a flexibilidade por meio de contas garantidas, empréstimos bancários e financiamentos.

### 19 - Seguros - Riscos de Engenharia e Outros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia mantém, em 31 de março de 2018, os seguintes principais contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia: tem como objetivo reembolsar o segurado em casos de sinistros ocasionados por erro de projeto e/ou execução, no valor máximo calculado com base no Custo Orçado da Obra, no prazo estipulado para execução, características da construção e entorno, e no rating da Construtora junto a seguradora.





.16.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Informações Financeiras Trimestrais

- b) Garantia de término de obra: tem como objetivo garantir ao mutuário (ou a Instituição Financeira) o recurso para conclusão do empreendimento em caso de impedimento da construtora de fazê-lo, no valor máximo calculado com base no Custo Orçado da Obra, no prazo estipulado para execução, características da construção e entorno, e no rating da Construtora junto a seguradora.
- c) Garantia Pós entrega: tem como objetivo garantir ao adquirente (Cliente) o recurso necessário nos casos manutenções corretivas, após a entrega das chaves, caso a construtora se negue a fazê-lo dentro dos prazos legais, no valor máximo calculado com base no Custo Orçado da Obra, no prazo estipulado para execução, características da construção e entorno, e no rating da Construtora junto a seguradora.
- d) Automóveis e caminhões: tem como objetivo reembolsar, até o limite máximo da importância segurada no valor 100% da tabela FIPE, referentes à cobertura de casco para todos os ativos.
- e) Seguro de transportes: a Companhia possui seguro de transporte, com cobertura de seus materiais, insumos e equipamentos, cuja averbação é mensal, com base no valor transportado;
- f) Outros seguros: tem como objetivo reembolsar, até o limite máximo da importância segurada o valor de reposição dos bens; a Companhia possui seguro Patrimonial, com cobertura de Riscos Diversos de suas instalações.

As premissas de riscos adotadas, dadas a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das informações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

## 20 - Eventos Subsequentes

Após concluir seu ingresso na B3, no segmento de listagem Bovespa Mais, em 26/02/2018, a Inter Construtora e Incorporadora S.A, lançou em abril de 2018, o maior empreendimento de sua história, o Park Quinet, com 1.080 unidades e um VGV avaliado em R\$ 104.961.000,00. Tal lançamento é um marco para a Companhia, pois trata-se de um grande pilar fixado no Plano de Expansão da mesma.

Rel175

