



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

Independent Member of

**B K R**  
International

*INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A*

*DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS*

*EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017*

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-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

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

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

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

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

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:es@bkr-lobesmachado.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**  
**Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**  
**Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017**

**Conteúdo**

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras  
Balanços Patrimoniais  
Demonstrações dos Resultados  
Demonstrações dos Resultados Abrangentes  
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido  
Demonstrações dos Fluxos de Caixa  
Demonstrações do Valor Adicionado  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

**Filiais e Empresas Ligadas**

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

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

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

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

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



## **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 exercício 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

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

Pareceres e Declarações/Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Inter Construtora e Incorporadora S.A., referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017. Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Juiz de Fora, 10/07/2019

Diretoria Executiva

## **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Os Srs. 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 dos Auditores Independentes, relativo às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, emitida em 10 de julho de 2019.

Juiz de Fora, 10 de julho de 2019.

Diretoria Executiva



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

Independent Member of

**B K R**  
International

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Inter Construtora e Incorporadora S.A., (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e 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) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.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





## **Ênfase – Reapresentação das demonstrações financeiras**

Em 20 de fevereiro de 2019, emitimos relatório de auditoria, sem modificação na nossa opinião, sobre as demonstrações financeiras da Inter Construtora e Incorporadora S.A., que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa n.º 2.1, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os seguintes assuntos: i) segregação das aplicações financeiras (TVM) de caixa e equivalentes de caixa; ii) estorno dos juros capitalizados sem ativo qualificável correspondente; iii) reclassificação de investimentos; iv) consolidação das investidas: Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda, Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda e Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda; v) depreciação das salas comerciais; vi) constituição da provisão para garantias e vii) constituição dos dividendos mínimos obrigatórios, todas elas relacionadas à correção de erro, descritas na referida nota explicativa. Nossa opinião continua sendo sem modificação, uma vez que as demonstrações financeiras e seus valores correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva e foram consideradas como não materiais/relevantes em nosso julgamento profissional.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### *Contabilização da receita, custos e despesas da incorporação imobiliária*

Conforme mencionado na nota explicativa 2.6 a Companhia contabiliza as receitas, custos e despesas da incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base nas diretrizes determinadas pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 2/2018, emitida em 12 de dezembro de 2018. Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC nº 47 (IFRS 15), aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseando-se na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (*at a point in time*), seja essa transferência observada ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.



Após avaliação interna, utilizando como base o referido Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 2/2018, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Entidade opera.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida em que a construção avança, uma vez que a obrigação de performance contratual ocorre de forma contínua. Este método 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 pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração na determinação do ambiente de controle utilizado, orçamento e na sua revisão periódica. Adicionalmente, os saldos de receita operacional líquida, individuais e consolidados, reconhecidos para o exercício de 2018 totalizam R\$ 172.527.635 e R\$ 194.653.503, respectivamente, portanto, são relevantes para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (b) teste documental sobre base de vendas e custos incorridos, (c) confirmação externa, por amostragem, para confirmação de venda de unidade imobiliária à clientes e (d) revisão da adequação das divulgações incluídas na Nota 2.6 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

#### *Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia é parte envolvida em processos judiciais e administrativos, relacionados a temas tributários, cíveis e trabalhistas, conforme divulgado na nota explicativa 16 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Esta área é significativa para o nosso processo de auditoria em função do potencial risco relacionado a certas demandas. Adicionalmente, a avaliação desses processos inclui julgamento significativo pela Administração, suportado por seus assessores jurídicos, principalmente no que diz respeito à classificação desses processos como um passivo contingente ou como uma provisão.



Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a obtenção e leitura de correspondências dos assessores jurídicos da Companhia, (b) inspeção de atas de reuniões da Administração e (c) análise das divulgações realizadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

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 individuais e consolidadas 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.

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 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.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



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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

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

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 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.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





Como parte de uma 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 nas 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Companhia e suas controladas e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.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

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.

Rio de Janeiro, 10 de julho de 2019



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

Independent Member of  
**B K R**  
International

CRC-RJ-2026/O-5

Mário Vieira Lopes  
Contador - CRC- RJ - 060.611/O-0

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-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

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

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

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

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

Vitória - ES | Tel.: 55 27 3100-9900 | [es@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:es@bkr-lobesmachado.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 Dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018 (Reapresentado)	2017	2018 (Reapresentado)	2017			2018 (Reapresentado)	2017		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	26.743.918	29.983.593	30.363.168	29.983.593	Fornecedores	11	20.395.610	5.821.076	27.628.199	5.821.076
Aplicações financeiras (TVM)	5	54.805.312	-	54.805.312	-	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	2.941.732	2.097.666	2.941.732	2.097.666
Clientes por incorporação de imóveis	6	40.159.364	13.255.303	40.159.364	13.255.303	Obrigações sociais e trabalhistas	13	1.647.047	1.139.347	1.662.943	1.139.347
Estoques	7	29.137.280	18.975.746	61.602.020	18.975.746	Obrigações fiscais	14	1.137.033	759.505	1.701.083	759.505
Adiantamentos a terceiros		2.518.133	1.474.596	3.596.333	1.474.596	Outras contas a pagar		177.716	240.623	177.782	240.623
		153.364.007	63.689.238	190.526.197	63.689.238	Obrigações com terceiros		-	-	3.295.774	-
						Dividendos obrigatórios a pagar		12.662.632	-	12.662.632	-
						Adiantamento de clientes	15	-	-	8.293.402	-
								38.961.770	10.058.217	58.363.546	10.058.217
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Realizável a longo prazo:						Fornecedores	11	7.540.220	15.226.057	7.540.220	15.226.057
Partes relacionadas	8	11.017.217	1.345.793	2.106.148	1.345.793	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	91.517.916	36.738.246	95.850.024	36.738.246
Aplicações financeiras a LP (TVM)	5	4.000.000	-	4.000.000	-	Obrigações com terceiros		-	18.026	-	18.026
Despesas antecipadas		580.197	947.712	1.112.752	947.712	Parcelamento de impostos		-	117.017	-	117.017
Depósitos para previdência		-	834.086	-	834.086	Provisão para garantias	16	3.863.842	-	3.863.842	-
		15.597.414	3.127.591	7.218.900	3.127.591	Provisão para contingência	16	962.784	2.164.830	962.784	2.164.830
								103.884.762	54.264.176	108.216.870	54.264.176
Investimento	9	5.016.801	19.200	19.200	19.200	<b>Patrimônio líquido</b>	17				
Imobilizado	10	18.345.094	18.168.300	18.345.094	18.168.300	Capital social		20.389.168	12.371.189	20.389.168	12.371.189
Intangível		42.717	43.491	42.717	43.491	Reservas de lucros		29.130.334	8.354.238	29.130.334	8.354.238
		23.404.612	18.230.991	18.407.011	18.230.991			49.519.502	20.725.427	49.519.502	20.725.427
						Participação dos não controladores		-	-	52.190	-
						Total do patrimônio líquido		49.519.502	20.725.427	49.571.692	20.725.427
<b>Total do ativo</b>		192.366.033	85.047.820	216.152.108	85.047.820	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		192.366.033	85.047.820	216.152.108	85.047.820

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





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

**Demonstrações dos Resultados**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017**

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018 (Reapresentado)	2017	2018 (Reapresentado)	2017
Receita operacional líquida	18	172.527.635	134.926.280	194.653.503	134.926.280
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	(80.601.259)	(79.143.915)	(93.441.735)	(79.143.915)
Lucro bruto		<u>91.926.376</u>	<u>55.782.365</u>	<u>101.211.768</u>	<u>55.782.365</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	20	(9.830.952)	(8.150.092)	(13.060.803)	(8.150.092)
Despesas gerais e administrativas	21	(16.794.510)	(7.927.178)	(17.438.753)	(7.927.178)
Resultado com equivalência patrimonial		4.698.602	-	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas	22	<u>(2.416.039)</u>	<u>(737.972)</u>	<u>(2.852.775)</u>	<u>(737.972)</u>
		<u>(24.342.899)</u>	<u>(16.815.242)</u>	<u>(33.352.331)</u>	<u>(16.815.242)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro:		67.583.477	38.967.123	67.859.437	38.967.123
Resultado financeiro, líquido:	23	(7.477.890)	(3.280.289)	(7.670.589)	(3.280.289)
Receitas financeiras		2.380.208	1.041.461	2.538.751	1.041.461
Despesas financeiras		(9.858.098)	(4.321.750)	(10.209.340)	(4.321.750)
Lucro líquido do exercício		<u>60.105.587</u>	<u>35.686.834</u>	<u>60.188.848</u>	<u>35.686.834</u>
Lucro líquido por ação - Em reais		<u>2,95</u>	<u>2,88</u>	<u>2,95</u>	<u>2,88</u>
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas da Companhia		-	-	60.137.658	35.686.834
Acionistas não controladores		-	-	51.190	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





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

**Demonstrações dos Resultados Abrangentes**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017**

**(Em reais)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lucro líquido do exercício	<b>60.105.587</b>	35.686.834	<b>60.188.848</b>	35.686.834
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	<b>60.105.587</b>	35.686.834	<b>60.188.848</b>	35.686.834

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	Controladora					Participação de não controladores	Total
	Capital social	Reservas de Lucro		Lucros Acumulados	Total		
		Retenção de Lucros	Reserva Legal				
<b>Saldos em 01 de janeiro de 2017</b>	12.371.189	-	-	-	12.371.189	-	12.371.189
Lucro líquido do exercício	-	-	-	35.686.834	35.686.834	-	35.686.834
<b>Destinação do lucro líquido:</b>							
Constituição de reserva legal	-	-	1.784.342	(1.784.342)	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(27.332.596)	(27.332.596)	-	(27.332.596)
Retenção de lucros	-	6.569.896	-	(6.569.896)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	12.371.189	6.569.896	1.784.342	-	20.725.427	1.000	20.726.427
Lucro líquido do exercício	-	-	-	60.105.587	60.105.587	51.190	60.156.777
<b>Destinação do lucro líquido:</b>							
Constituição de reserva legal	-	-	2.293.493	(2.293.493)	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(19.038.048)	(19.038.048)	-	(19.038.048)
Dividendo obrigatório a pagar	-	-	-	(12.662.632)	(12.662.632)	-	(12.662.632)
Retenção de lucros	-	26.111.414	-	(26.111.414)	-	-	-
Aumento de capital social	8.017.979	(7.628.811)	-	-	389.168	-	389.168
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)</b>	<b>20.389.168</b>	<b>25.052.499</b>	<b>4.077.835</b>	<b>-</b>	<b>49.519.502</b>	<b>52.190</b>	<b>49.571.692</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.







INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>				
Lucro líquido do exercício	60.105.587	35.686.834	60.188.848	35.686.834
Ajustes de:				
Despesas de juros	7.477.890	-	7.605.240	-
Depreciações	2.126.039	973.166	2.126.039	973.166
Resultado de equivalência patrimonial	(4.698.602)	-	-	-
	65.010.914	36.660.000	69.920.127	36.660.000
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Aumento em outras contas a receber	(26.904.061)	(8.250.103)	(26.904.061)	(8.250.103)
Aumento de estoques	(10.161.534)	(12.498.876)	(39.363.572)	(12.498.876)
Aumento de outros ativos circulantes e não circulantes	(1.043.537)	(1.474.596)	(2.121.737)	(1.474.596)
Aumento em fornecedores	6.888.697	17.151.671	14.121.286	17.151.671
Aumento em obrigações fiscais	260.511	304.978	824.561	304.978
Aumento em obrigações com pessoal	507.700	333.162	523.596	333.162
Aumento na contas a pagar por adiantamento de clientes	-	-	8.293.402	-
Juros pagos	(4.811.730)	-	(4.829.926)	-
Aumento (diminuição) de outros passivos circulantes e não circulantes	2.580.863	324.234	2.580.929	324.234
<b>Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades operacionais</b>	<b>(32.683.091)</b>	<b>32.550.471</b>	<b>(46.875.522)</b>	<b>32.550.471</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
Aumento no realizável a longo prazo	(12.469.824)	(2.012.633)	(91.310)	(2.012.633)
Aumento em aplicações financeiras	(54.805.312)	-	(54.805.312)	-
Aumento em investimentos	(298.999)	-	(4.000.000)	-
Aumento em ativos imobilizados	(2.299.011)	(14.115.078)	(2.299.011)	(14.115.078)
Aumento em ativos intangíveis	(3.047)	(3.584)	(3.047)	(3.584)
Distribuição de lucros e dividendos a pagar	(19.038.048)	(27.332.596)	(19.038.048)	(27.332.596)
Aumento de capital	389.168	-	391.168	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(88.525.073)</b>	<b>(43.463.891)</b>	<b>(79.845.560)</b>	<b>(43.463.891)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos	52.957.576	23.385.699	57.180.530	23.385.699
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>52.957.576</b>	<b>23.385.699</b>	<b>57.180.530</b>	<b>23.385.699</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(3.239.675)</b>	<b>12.472.279</b>	<b>379.575</b>	<b>12.472.279</b>
<b>Demonstração do aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa:</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	29.983.593	17.511.314	29.983.593	17.511.314
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	26.743.918	29.983.593	30.363.168	29.983.593
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(3.239.675)</b>	<b>12.472.279</b>	<b>379.575</b>	<b>12.472.279</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Demonstrações do Valor Adicionado

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>(Reapresentado)</b>		<b>(Reapresentado)</b>	
Receitas:				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	172.527.635	134.926.280	194.653.503	134.926.280
Insumos adquiridos de terceiros	(101.988.729)	(93.672.577)	(118.678.407)	(93.672.577)
Custos de produção e vendas	(80.601.259)	(79.143.915)	(93.441.735)	(79.143.915)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(21.387.470)	(14.528.662)	(25.236.672)	(14.528.662)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>70.538.906</b>	<b>41.253.703</b>	<b>75.975.096</b>	<b>41.253.703</b>
Depreciação, amortização e exaustão	(2.126.039)	(973.166)	(2.126.039)	(973.166)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Entidade</b>	<b>68.412.867</b>	<b>40.280.537</b>	<b>73.849.057</b>	<b>40.280.537</b>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Receitas financeiras	2.380.208	1.041.461	2.538.751	1.041.461
Receita de equivalência patrimonial	4.698.602	-	-	-
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>75.491.677</b>	<b>41.321.998</b>	<b>76.387.808</b>	<b>41.321.998</b>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>				
Pessoal administrativo	(3.111.953)	(575.442)	(3.140.549)	(575.442)
Impostos, taxas e contribuições	(2.416.039)	(737.972)	(2.849.071)	(737.972)
Despesas financeiras	(9.858.098)	(4.321.750)	(10.209.340)	(4.321.750)
Dividendos pagos e a pagar	(19.038.048)	(27.332.596)	(19.038.048)	(27.332.596)
Lucros retidos	(41.067.539)	(8.354.238)	(41.150.800)	(8.354.238)
	<b>(75.491.677)</b>	<b>(41.321.998)</b>	<b>(76.387.808)</b>	<b>(41.321.998)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017**

**(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 demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 10 de julho de 2019.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações 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 Demonstrações Financeiras reapresentadas**

Após a emissão das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, que foram publicadas em 20 de fevereiro de 2019, a Companhia revisitou práticas contábeis utilizadas e identificou ajustes em função de erros na mensuração e entendimento macro das normas contábeis vigentes. Os ajustes identificados basearam-se em: i) segregação das aplicações financeiras (TVM) de caixa e equivalentes de caixa; ii) estorno dos juros capitalizados sem ativo qualificável correspondente; iii) reclassificação de investimentos; iv) consolidação das investidas: Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda, Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda e Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda; v) depreciação das salas comerciais; vi) constituição da provisão para garantias e vii) constituição dos dividendos mínimos obrigatórios.





.2.

**INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

<i>Em reais:</i>	Nota	Apresentado Anteriormente		Ajustes	Ajustes		Reapresentado	
		Controladora	Consolidado				Controladora	Consolidado
<b>Ativo</b>		<b>2018</b>	<b>2018</b>				<b>2018</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	5	81.549.230	83.177.925	(54.805.312)	(52.814.757)	(I)	26.743.918	30.363.168
Aplicações financeiras (TVM)	5	-	-	54.805.312	54.805.312	(I)	54.805.312	54.805.312
Clientes por incorporação de imóveis	6	40.159.364	40.159.364	-	-		40.159.364	40.159.364
Estoques	7	32.205.251	63.235.918	(3.067.971)	(1.633.898)	(II)	29.137.280	61.602.020
Adiantamentos a terceiros		2.518.133	3.332.333	-	264.000	(IV)	2.518.133	3.596.333
		<u>156.431.978</u>	<u>189.905.540</u>	<u>(3.067.971)</u>	<u>620.657</u>		<u>153.364.007</u>	<u>190.526.197</u>
<b>Não circulante</b>								
Realizável a longo prazo:								
Aplicações financeiras a LP (TVM)	5	-	-	4.000.000	4.000.000	(III)	4.000.000	4.000.000
Partes relacionadas	8	11.017.217	10.972.817	-	(8.866.669)	(IV)	11.017.217	2.106.148
Despesas antecipadas		580.197	966.326	-	146.426	(IV)	580.197	1.112.752
		<u>11.597.414</u>	<u>11.939.143</u>	<u>4.000.000</u>	<u>(4.720.243)</u>		<u>15.597.414</u>	<u>7.218.900</u>
Investimento	9	19.540.351	4.019.200	(11.227.776)	(4.000.000)	(III)/(IV)	5.016.801	19.200
Imobilizado	10	18.726.536	18.726.536	(381.442)	(381.442)	(V)	18.345.094	18.345.094
Intangível		42.717	42.717	-	-		42.717	42.717
		<u>38.309.604</u>	<u>22.788.453</u>	<u>(11.609.218)</u>	<u>(4.381.442)</u>		<u>23.404.612</u>	<u>18.407.011</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>206.338.996</u>	<u>224.633.136</u>	<u>(10.677.189)</u>	<u>(8.481.028)</u>		<u>192.366.033</u>	<u>216.152.108</u>
<i>Em reais:</i>								
<b>Passivo</b>	Nota	Controladora	Consolidado	Ajustes	Ajustes		Controladora	Consolidado
		<b>2018</b>	<b>2018</b>				<b>2018</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>								
Fornecedores	11	3.641.292	7.393.196	16.754.318	20.004.097		20.395.610	27.628.199
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	2.941.732	2.941.732	-	-		2.941.732	2.941.732
Obrigações sociais e trabalhistas	13	1.647.047	1.653.307	-	9.636	(IV)	1.647.047	1.662.943
Obrigações fiscais	14	1.137.033	1.697.357	-	3.726	(IV)	1.137.033	1.701.083
Outras contas a pagar		177.716	177.716	-	66	(IV)	177.716	177.782
Obrigações com Terceiros		-	-	-	3.295.774	(IV)	-	3.295.774
Dividendos obrigatórios a pagar		-	-	12.662.632	12.662.632	(VII)	12.662.632	12.662.632
Adiantamento de clientes	15	-	6.342.577	-	1.950.825	(IV)	-	8.293.402
		<u>9.544.820</u>	<u>20.205.885</u>	<u>29.416.950</u>	<u>43.736.661</u>		<u>38.961.770</u>	<u>58.363.546</u>
<b>Não circulante</b>								
Fornecedores	11	24.294.538	27.544.317	(16.754.318)	(20.004.097)	(IV)	7.540.220	7.540.220
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	91.517.916	95.850.022	-	2	(IV)	91.517.916	95.850.024
Provisão para garantias	16	-	-	3.863.842	3.863.842	(VI)	3.863.842	3.863.842
Provisão para contingência	16	962.784	962.784	-	-		962.784	962.784
		<u>116.775.238</u>	<u>124.357.123</u>	<u>(12.890.476)</u>	<u>(16.140.253)</u>		<u>103.884.762</u>	<u>108.216.870</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	17							
Capital social		20.389.168	20.389.168	-	-		20.389.168	20.389.168
Reservas de lucros		59.629.770	59.629.770	(27.203.662)	(30.499.436)		29.130.334	29.130.334
		80.018.938	80.018.938	(27.203.662)	(30.499.436)		49.519.502	49.519.502
Participação dos não controladores		-	51.190	-	1.000		-	52.190
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>80.018.938</u>	<u>80.070.128</u>	<u>(27.203.662)</u>	<u>(30.498.436)</u>		<u>49.519.502</u>	<u>49.571.692</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>206.338.996</u>	<u>224.633.136</u>	<u>(10.667.189)</u>	<u>(8.481.028)</u>		<u>192.366.033</u>	<u>216.152.108</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





### 3.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

<i>Demonstração do Resultado do Exercício:</i>	<i>Em reais:</i>	Nota	Apresentado Anteriormente		Ajustes	Ajustes	Reapresentado	
			Controladora	Consolidado			Controladora	Consolidado
			2018	2018			2018	2018
Receita operacional líquida		18	172.527.635	194.653.503	-	-	172.527.635	194.653.503
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados		19	(80.601.259)	(84.134.920)	-	(9.306.815)	(80.601.259)	(93.441.735)
Lucro bruto			91.926.376	110.518.583	-	(9.306.815)	91.926.376	101.211.768
Receitas (despesas) operacionais:								
Despesas com vendas		20	(9.830.952)	(12.219.509)	-	(841.294)	(9.830.952)	(13.060.803)
Despesas gerais e administrativas		21	(12.549.226)	(12.920.152)	(4.245.284)	(4.518.601)	(16.794.510)	(17.438.753)
Resultado com equivalência patrimonial			15.222.151	-	(10.523.549)	-	4.698.602	-
Outras despesas operacionais, líquidas		22	(2.416.039)	(2.849.072)	-	3.703	(2.416.039)	(2.852.775)
			(9.574.066)	(27.988.733)	(14.768.833)	(5.363.598)	(24.342.899)	(33.352.331)
Lucro operacional antes do resultado financeiro:			82.352.310	82.529.850	(14.768.833)	(14.670.413)	67.583.477	67.859.437
Resultado financeiro, líquido:		23	(4.409.919)	(4.537.269)	(3.067.971)	(3.133.320)	(7.477.890)	(7.670.589)
Receitas financeiras			2.380.208	2.538.126	-	625	2.380.208	2.538.751
Despesas financeiras			(6.790.127)	(7.075.395)	(3.067.971)	(3.133.405)	(9.858.098)	(10.209.340)
Lucro líquido do exercício			77.942.391	77.992.581	(17.836.804)	(17.803.733)	60.105.587	60.188.848
Lucro líquido por ação - Em reais			3,82	3,83			2,95	2,95

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## 2.2. Declaração de Conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela CVM e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

A preparação das demonstrações financeiras está 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.

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





.4.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 2.3. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

A preparação das demonstrações 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.

##### 2.3.1 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2018

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

<u>IFRS</u>	<u>CPC</u>	<u>Pronunciamento</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
IFRS 15	CPC 47	Receitas de contratos com clientes	A partir de 1/1/2018
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	A partir de 1/1/2018
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	A partir de 1/1/2019

##### CPC 47 (IFRS 15)

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. Inicialmente, havia discussão sobre o tratamento contábil da referida norma para o ambiente econômico e legal Brasileiro referente setor de incorporação imobiliária.





.5.

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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Considerando a pacificação da questão, no âmbito do mercado de valores mobiliários, envolvendo a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC nº 47 (IFRS 15) em relação ao reconhecimento da receita advinda da atividade de incorporação imobiliária, a Diretoria Colegiada da CVM emitiu em 12 de dezembro de 2018, o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 12/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 31.12.2018.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Entidade opera.

#### CPC 48 (IFRS 19)

O CPC 48 retém em grande parte os requerimentos existentes no CPC 38 / IAS 39 para a classificação e mensuração de passivos financeiros. No entanto, ele elimina as antigas categorias do CPC 38/IAS 39 para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. A adoção do CPC 48 não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos.

#### CPC 06 R2 (IFRS 16)

O CPC 06 R2 (IFRS 16) introduz um modelo de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Com relação à natureza das despesas relacionadas com estes contratos, a IFRS 16 substitui a despesa linear de arrendamento operacional com a junção do custo de depreciação dos ativos de direito de uso e da despesa de juros sobre os passivos de arrendamentos. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.





.6.

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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

A Companhia concluiu a avaliação inicial e, considerando as atuais operações, passará a reconhecer novos ativos e passivos por seus arrendamentos operacionais relativos aos alugueis da sede principal, sedes regionais e lojas comerciais. A Companhia espera que não haverá impacto relevante em suas demonstrações financeiras a partir da adoção inicial, tendo em vista a avaliação inicial realizada, bem como entende não haver impacto na sua capacidade de cumprir os acordos contratuais existentes (*covenants*).

#### **2.4. Base de mensuração**

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

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

As demonstrações 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.

#### **2.6. 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 pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 31/12/2018. Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Entidade opera.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que as obrigações de performance contratuais ocorrem 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.







.7.

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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

#### **2.7. 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. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, partes das 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.

#### **2.8. 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. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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.

#### **2.9. 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.

#### **2.10. 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. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não havia saldos de impostos a recuperar.





.8.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 2.11. 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 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.

#### 2.12. 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.

#### 2.13. Empréstimos e financiamentos

##### 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.





.9.

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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

#### Debêntures:

Em abril de 2018, a Companhia emitiu debêntures (1ª emissão), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, no montante total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). A emissão das debêntures foi efetuada para aquisição de novos terrenos que impulsionarão as atividades operacionais da Companhia para os próximos períodos.

Em outubro de 2018, a Companhia emitiu debêntures (2ª emissão), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, no montante total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). A emissão das debêntures foi efetuada para o desenvolvimento imobiliário dos novos empreendimentos da Companhia para os próximos períodos.

#### **2.14. Provisão para férias**

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

#### **2.15. 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.

#### **2.16. 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.





.10.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 2.17. 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.

#### 2.18. 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. Em 2018 e 2017, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que os testes não indicaram perda.

#### 2.19. 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.

#### 2.20. Lucro por ação

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





.11.

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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

#### **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 contrato excedem à receita total do contrato, a perda esperada é reconhecida imediatamente como uma despesa no resultado do exercício. O resultado estimado das vendas de unidades imobiliárias é revisado mensalmente durante a execução dos empreendimentos e representa a melhor estimativa dos benefícios econômicos futuros do contrato, bem como os riscos e obrigações a ele associados.
- b) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas - A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.





.12.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 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 dezembro de 2018, a Companhia realiza os seguintes empreendimentos:

<b>Empreendimento</b>	<b>Localização</b>	<b>Participação</b>
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%
Unique Marilândia	Rua das Esmeraldas, s/n – Marilândia – Juiz de Fora/MG	100%
Residencial Park Nova Califórnia	Rua Florianópolis, 484 – Parque Jardim da Serra – Juiz de Fora/MG	100%
Residencial Park Quinet	Rua Doutor José Eutrópio s/n – Santa Terezinha – Juiz de Fora/MG	100%

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

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Caixa e bancos conta movimento	<u>15.983.625</u>	<u>14.092.157</u>	<u>19.286.619</u>	<u>14.092.157</u>
	<u>15.983.625</u>	<u>14.092.157</u>	<u>19.286.619</u>	<u>14.092.157</u>
Aplicações financeiras:				
Não restritas	<u>10.760.293</u>	<u>15.891.436</u>	<u>11.076.549</u>	<u>15.891.436</u>
	<u>10.760.293</u>	<u>15.891.436</u>	<u>11.076.549</u>	<u>15.891.436</u>
	<u>26.743.918</u>	<u>29.983.593</u>	<u>30.363.168</u>	<u>29.983.593</u>





.13.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

b) Aplicações Financeiras (TVM):

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Aplicações financeiras (TVM) – ativo circulante	54.805.312	-	54.805.312	-
	<u>54.805.312</u>	<u>-</u>	<u>54.805.312</u>	<u>-</u>
Aplicações financeiras (TVM) - ativo não circulante	4.000.000	-	4.000.000	-
	<u>4.000.000</u>	<u>-</u>	<u>4.000.000</u>	<u>-</u>

As aplicações financeiras não restritas 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 dezembro de 2018. Todo o recurso será efetivamente recebido ao longo do trimestre subsequente, ou seja, janeiro, fevereiro e março de 2019.

#### 7 - Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Estoques de terrenos	6.082.390	6.392.390	14.959.164	6.392.390
Imóveis em construção	23.054.890	12.583.356	46.642.856	12.583.356
	<u>29.137.280</u>	<u>18.975.746</u>	<u>61.602.020</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.





.14.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 8 - Partes Relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	1.378.735	307.452	-	307.452
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	44.400	602.767	-	602.767
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	1.781.003	109.212	-	109.212
Inter SPE Juiz de Fora 2 Incorporação Ltda	225.912	326.362	225.912	326.362
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda	111.632	-	111.632	-
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda	59.751	-	59.751	-
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorporação Ltda	218.366	-	218.366	-
Inter SPE Juiz de Fora 4 Incorporação Ltda	34.280	-	34.280	-
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorporação Ltda	125.201	-	125.201	-
Inter SPE Juiz de Fora 7 Incorporação Ltda	15.646	-	15.646	-
Inter SPE Juiz de Fora 8 Incorporação Ltda	197	-	197	-
Inter SPE Juiz de Fora 9 Incorporação Ltda	20.216	-	20.216	-
Inter SPE São José do Rio Preto Incorporação Ltda.	6.353	-	6.353	-
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda	227.994	-	227.994	-
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda	5.286	-	5.286	-
Inter SPE Taubaté 1 Incorporação Ltda	519	-	519	-
Inter SPE Uberlândia 1 Incorporação Ltda	7.399	-	7.399	-
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda	112.210	-	112.210	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda	373.837	-	373.837	-
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorporação Ltda	264.041	-	264.041	-
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorporação Ltda	5.706.932	-	-	-
Inter SPE Juiz de Fora 12 Incorporação Ltda	1.338	-	1.338	-
Inter SPE Juiz de Fora 13 Incorporação Ltda	1.053	-	1.053	-
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorporação Ltda	18.766	-	18.766	-
Inter SPE Tremembe 1 Incorporação Ltda	8.796	-	8.796	-
Inter SPE Ferraz de Vasconcelo Incorporação	2.407	-	2.407	-
Inter SPE Juiz de Fora 18 Incorporação Ltda	66.970	-	66.970	-
Inter SPE Ribeirão Preto 1 Incorporação Ltda	4.527	-	4.527	-
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorporação Ltda	124.375	-	124.375	-
Inter SPE Juiz de Fora 23 Incorporação Ltda	3.090	-	3.090	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda	57.594	-	57.594	-
Inter SPE São Paulo 2 Incorporação Ltda	5.700	-	5.700	-
Inter SPE Uberlândia 5 Incorporação Ltda	2.691	-	2.691	-
	<u>11.017.217</u>	<u>1.345.793</u>	<u>2.106.148</u>	<u>1.345.793</u>

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 R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) e o prazo de pagamento será de até 30 meses após data da efetivação dos valores emprestados.







.15.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### Remuneração da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a remuneração dos administradores totalizou R\$ 2.358.200,00 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 - Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Investimento em controladas	4.997.601	-	-	-
Outros investimentos	19.200	19.200	19.200	19.200
	<u>5.016.801</u>	<u>19.200</u>	<u>19.200</u>	<u>19.200</u>

#### 10 - Imobilizado

Movimentação do período entre 01/01/2017 à 31/12/2017 e 01/01/2018 à 31/12/2018:

<i>Em milhares de Reais</i>	Máquinas e equipamentos	Veículos	Salas comerciais	Aeronaves	Total
<b>Custo</b>					
Em 1º de janeiro de 2017	340.000	257.381	2.384.014	2.151.035	5.132.430
Adições	155.000	222.740	-	13.737.338	14.115.078
Alienações	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2017	<u>495.000</u>	<u>480.121</u>	<u>2.384.014</u>	<u>15.888.373</u>	<u>19.247.508</u>
Em 1º de janeiro de 2018	-	233.000	-	3.300.000	-
Adições	-	-	(1.233.990)	-	-
Alienações	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro 2018	<u>495.000</u>	<u>713.121</u>	<u>1.150.024</u>	<u>19.188.372</u>	<u>21.546.517</u>
<b>Depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável</b>					
Em 1º de janeiro de 2017	(9.486)	(76.189)	-	(24.125)	(109.800)
Depreciação	(14.120)	(79.008)	-	(876.280)	(969.408)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>(23.606)</u>	<u>(155.197)</u>	<u>-</u>	<u>(900.405)</u>	<u>(1.079.208)</u>
Em 1º de janeiro de 2018	(23.606)	(155.197)	-	(900.405)	(1.079.208)
Depreciação	(12.728)	(139.209)	-	(1.588.837)	(1.740.774)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>(36.333)</u>	<u>(294.405)</u>	<u>(381.442)</u>	<u>(2.489.241)</u>	<u>(3.201.422)</u>
Valor contábil líquido					
Em 31 de dezembro de 2017	<u>471.394</u>	<u>324.924</u>	<u>2.384.014</u>	<u>14.987.968</u>	<u>18.168.300</u>
Em 31 de dezembro de 2018	<u>458.667</u>	<u>418.716</u>	<u>768.582</u>	<u>16.699.129</u>	<u>18.345.094</u>





.16.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 11 - Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores de produção	19.555.491	15.972.812	24.687.165	15.972.812
Fornecedores administrativos	8.380.339	5.074.321	10.481.254	5.074.321
	<u>27.935.830</u>	<u>21.047.133</u>	<u>35.168.419</u>	<u>21.047.133</u>
<b>Passivo circulante</b>	20.395.610	5.821.076	27.628.199	5.821.076
<b>Passivo não circulante</b>	7.540.220	15.226.057	7.540.220	15.226.057

Em 31 de dezembro de 2018, todos os fornecedores da Sociedade são nacionais e fazem parte de um conjunto pulverizado, onde nenhum deles, individualmente, representa valor relevante ou significativo. A Sociedade 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.

#### 12 - Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Passivo circulante</b>				
Empréstimos conta garantida	897.385	-	897.385	-
Empréstimos capital de giro	250.000	696.922	250.000	696.922
Empréstimos apoio a produção	1.794.347	1.400.744	1.794.347	1.400.744
	<u>2.941.732</u>	<u>2.097.666</u>	<u>2.941.732</u>	<u>2.097.666</u>
<b>Passivo não circulante</b>				
Empréstimos conta garantida	1.150.000	793.000	1.150.000	793.000
Empréstimos capital de giro	14.049.346	8.132.699	18.381.454	8.132.699
Empréstimos apoio a produção	10.883.068	27.812.547	10.883.068	27.812.547
Debêntures	65.435.502	-	65.435.502	-
	<u>91.517.916</u>	<u>36.738.246</u>	<u>95.850.024</u>	<u>36.738.246</u>
<b>Total</b>	<u>94.459.648</u>	<u>38.835.912</u>	<u>98.791.756</u>	<u>38.835.912</u>





.17.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### a. Termos e cronograma de amortização da dívida

Os termos e condições dos empréstimos em aberto são:

	Moeda	Taxa de juros nominal a.m.	Ano de vencimento	Consolidado			
				2018		2017	
				Valor de face	Valor contábil	Valor de face	Valor contábil
Conta garantida Itaú	R\$	1,10 am	2019	-	1.150.000	-	793.000
Conta garantida Bradesco	R\$	1,22 am	2019	-	897.385	-	-
Apoio a produção 155553174240-1	R\$	0,7 am	2017	-	-	-	14.674
Apoio a produção 155553316740	R\$	0,8 am	2019	-	78.750	-	1.477.393
Apoio a produção 155553499686	R\$	0,8 am	2019	-	48.784	-	341.486
Apoio a produção 855553768623	R\$	0,8 am	2019	-	153.740	-	1.442.156
Apoio a produção 878770089755-4	R\$	0,8 am	2019	-	344.180	-	4.130.116
Apoio a produção 178770020264-7	R\$	0,8 am	2020	-	61.018	-	-
Apoio a produção 8787701007304-0	R\$	0,7 am	2018	-	-	-	3.394.074
Apoio a produção 178770010735-0	R\$	0,8 am	2020	-	3	-	1.490.958
Apoio a produção 878770190943-2	R\$	0,7 am	2019	-	531.075	-	8.426.400
Apoio a produção 878770194794-6	R\$	0,7 am	2019	-	1.483.686	-	2.043.795
Apoio a produção 878770197793-4	R\$	0,7 am	2019	-	510.310	-	1.920.736
Apoio a produção 878770219096-2	R\$	0,7 am	2019	-	710.803	-	-
Apoio a produção 878770224624-0	R\$	0,7 am	2019	-	1.292.348	-	-
Apoio a produção 878770224859-5	R\$	0,7 am	2019	-	1.532.887	-	-
Apoio a produção 878770216104-0	R\$	0,7 am	2019	-	1.597.726	-	-
Apoio a produção 178770010646-0	R\$	0,7 am	2019	-	1	-	2.305.181
Apoio a produção 878770083035-2	R\$	0,7 am	2018	-	-	-	867.924
Apoio a produção 878770320222-0	R\$	0,8 am	2020	-	3.756.911	-	-
Apoio a produção 8787703347562-6	R\$	0,8 am	2020	-	317.209	-	-
Apoio a produção 878770353744-3	R\$	0,8 am	2020	-	117.371	-	-
Apoio a produção 878770353999-3	R\$	0,8 am	2020	-	140.616	-	-
Apoio a produção 878770134221-1	R\$	0,8 am	2018	-	-	-	1.358.398
Capital de giro 2630296060000099/39	R\$		2019	-	565.479	-	759.104
Capital de giro 2630297340000992/12	R\$		2019	-	1.899.305	-	2.503.852
Capital de giro 263029737000003/26	R\$	CDI+0,6 am	2022	-	4.416.686	-	-
Capital de giro 263029737000002/45	R\$	CDI+0,45 am	2018	-	-	-	2.566.665
Capital de giro Sub Carteira 556-1	R\$	1,10%	2019	-	10.000.000	-	-
Capital de giro 1020347	R\$	1,35 am	2019	-	250.000	-	-
Capital de giro 1021815	R\$	1,35 am	2019	-	1.500.000	-	3.000.000
CRI	R\$	CDI-0,45 am	2022	-	45.435.502	-	-
CRI	R\$	CDI-0,45 am	2022	-	20.000.000	-	-
Total de passivos sujeitos a juros					98.791.756		38.835.912

#### 13 - Obrigações Sociais e Trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Salários e ordenados a pagar	192.152	168.397	198.729	168.397
INSS a recolher	235.945	151.409	239.537	151.409
FGTS a recolher	50.786	45.242	51.600	45.242
Provisão de férias	540.181	769.722	543.639	769.722
Outros	627.983	4.577	629.438	4.577
	1.647.047	1.139.347	1.662.943	1.139.347





.18.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 14 - Obrigações Fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
IRRF s/folha de pagamento a recolher	104.448	20.202	105.791	20.202
Retenção de INSS s/notas fiscais	131.319	144.490	230.973	144.490
Retenção de ISS s/notas fiscais	69.151	89.764	186.360	89.764
Ret a recolher	745.401	501.943	1.076.616	501.943
Outros	86.714	3.106	101.344	3.106
	<u>1.137.033</u>	<u>759.505</u>	<u>1.701.083</u>	<u>759.505</u>

#### 15 - Adiantamento de Clientes (consolidado)

Referem-se à adiantamentos financeiros de promitentes compradores de imóveis da controlada Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda. Com base na evolução de construção do empreendimento, o saldo será compensado contra o saldo de contas a receber. A Administração tem a perspectiva de realização para os próximos 12 (doze) meses.

#### 16 - Provisões

##### a) 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.





.19.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Apresentamos a seguir o saldo em 31 de dezembro de 2018:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contingências trabalhistas	875.784	536.000	875.784	536.000
Contingências tributárias	-	1.113.373	-	1.113.373
Contingência cível	87.000	515.457	87.000	515.457
	<u>962.784</u>	<u>2.164.830</u>	<u>962.784</u>	<u>2.164.830</u>

#### b) Garantias

A Companhia entende que a provisão para garantia é uma parte adicional do custo do imóvel vendido que compreende a possíveis gastos com manutenção pós obra. O valor provisionado em 31/12/2018 é de R\$ 3.863.842.

### 17 - Patrimônio Líquido

#### a) Capital Social

O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2018 é R\$ 20.389.168 (R\$ 12.371.189 em 2017), e está representado por 20.389.168 ações, todas sem valor nominal conforme Estatuto Social.

#### b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$ 2.293.493 equivalendo-se a 20% do total do Capital Social, 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, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, e pagamento de juros sobre os financiamentos.





.20.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 18 - Receita Operacional Líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita de venda de imóveis	176.874.406	140.231.404	200.158.552	140.231.404
Impostos incidentes sobre a venda	(4.332.530)	(5.184.883)	(5.459.423)	(5.184.883)
Distratos	(7.987)	(87.633)	(14.409)	(87.633)
Outras deduções	(6.253)	(32.608)	(31.217)	(32.608)
<b>Receita Operacional líquida</b>	<b>172.527.635</b>	<b>134.926.280</b>	<b>194.653.503</b>	<b>134.926.280</b>

#### 19 - Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Material aplicado	(22.175.288)	(25.786.597)	(33.040.713)	(25.786.597)
Salário e ordenados	(3.926.167)	(4.368.784)	(3.926.167)	(4.368.784)
Férias	(741.441)	(539.956)	(741.441)	(539.956)
13º salário	(469.112)	(408.400)	(469.112)	(408.400)
Indenizações trabalhistas	(244.179)	(428.333)	(244.179)	(428.333)
FGTS	(489.346)	(492.466)	(489.346)	(492.466)
INSS	(2.961.851)	(2.181.593)	(2.961.851)	(2.181.593)
Serviços tomados - PJ	(40.770.866)	(35.541.644)	(42.109.273)	(35.541.644)
Serviços tomados - PF	-	(180)	-	(180)
Outros custos	(7.089.216)	(6.287.271)	(7.189.994)	(6.287.271)
Terreno	-	(1.194.344)	(300.000)	(1.194.344)
Gastos com vizinhança	(26.192)	(34.515)	(26.192)	(34.515)
Serviços técnicos	(229.382)	(449.550)	(274.831)	(449.550)
Viabilidade de novos projetos	(505.839)	(531.635)	(656.528)	(531.635)
Energia elétrica/água e esgoto	(503.929)	(278.247)	(516.225)	(278.247)
Medicina e segurança do trabalho	(38.631)	(22.207)	(41.480)	(22.207)
Outros gastos com pessoal	(429.820)	(598.193)	(454.403)	(598.193)
	<b>80.601.260</b>	<b>(79.143.915)</b>	<b>(93.441.735)</b>	<b>(79.143.915)</b>





.21.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 20 - Despesas com Vendas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Comissões	(2.996.148)	(3.843.455)	(5.355.818)	(3.843.455)
Propaganda e publicidade	(2.185.489)	(2.478.173)	(2.968.932)	(2.478.173)
Stand de vendas	(779.763)	(979.935)	(828.450)	(979.935)
Serviços de consultoria	(3.510.326)	(694.260)	(3.521.193)	(694.260)
Outras despesas comerciais	(359.226)	(154.269)	(386.410)	(154.269)
	<u>(9.830.952)</u>	<u>(8.150.092)</u>	<u>(13.060.803)</u>	<u>(8.150.092)</u>

#### 21 - Despesas Gerais e Administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas com pessoal	(3.111.953)	(575.442)	(3.187.428)	(575.442)
Assistência jurídica	(264.214)	-	(274.721)	-
Gestão administrativa financeira	(26.975)	(1.359)	(35.786)	(1.359)
Aluguéis	(62.510)	(25.125)	(157.978)	(25.125)
Conservação de máquinas	(738.664)	(384.424)	(738.664)	(384.424)
Seguros gerais	(438.466)	(334.869)	(543.396)	(334.869)
Combustível e lubrificantes	(776.520)	(131.347)	(777.204)	(131.347)
Depreciação	(2.126.039)	(973.166)	(2.126.039)	(973.166)
Material de escritório	(359.390)	(216.082)	(378.104)	(216.082)
Viagem e estadas	(463.558)	(833.886)	(473.495)	(833.886)
Gratificações	(940.760)	(63.429)	(940.760)	(63.429)
Conservação de imóveis	(739.303)	(496.992)	(776.119)	(496.992)
Serviços prestado PJ	(441.915)	(203.011)	(460.437)	(203.011)
Outras despesas gerais	(95.076)	(2.305.725)	(343.440)	(2.305.725)
Despesas com manutenção pós obra	(6.209.167)	(1.382.321)	(6.224.657)	(1.382.321)
	<u>(16.794.510)</u>	<u>(7.927.178)</u>	<u>(17.438.753)</u>	<u>(7.927.178)</u>





.22.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 22 - Outras Despesas Operacionais, Líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
IPTU	(36.954)	(56.549)	(38.699)	(56.549)
IPVA	(24.689)	(14.597)	(24.689)	(14.597)
ITBI	(1.489.581)	(259.210)	(1.884.367)	(259.210)
Impostos e taxas diversas	(442.047)	(239.506)	(476.230)	(239.506)
IOF	(387.749)	(168.110)	(393.771)	(168.110)
PIS sobre rendimento de aplicação	(4.456)	-	(4.456)	-
COFINS sobre rendimento de aplicação	(30.563)	-	(30.563)	-
	<u>(2.416.039)</u>	<u>(737.972)</u>	<u>(2.852.775)</u>	<u>(737.972)</u>

#### 23 - Resultado Financeiro Líquido

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Rec.aplic.financeira	2.278.586	967.162	2.406.762	967.162
Descontos obtidos	101.613	49.460	131.980	49.460
Recuperação de despesas	9	17.308	9	17.308
Juros e multa recebidos	-	7.531	-	7.531
Total receitas financeiras	<u>2.380.208</u>	<u>1.041.461</u>	<u>2.538.751</u>	<u>1.041.461</u>

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(1.742.946)	(979.243)	(2.052.381)	(979.243)
Juros e comissões passivas	(326.435)	(287.563)	(331.390)	(287.563)
Multa	(118.771)	(138.791)	(144.610)	(138.791)
Despesas com financiamento	(7.818.482)	(2.767.046)	(7.836.678)	(2.767.046)
Juros e Correção monetária	(61.218)	(149.107)	(61.218)	(149.107)
Recuperação de despesas	209.755	-	216.938	-
Total despesas financeiras	<u>(9.858.098)</u>	<u>(4.321.750)</u>	<u>(10.209.340)</u>	<u>(4.321.750)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(7.477.890)</u>	<u>(3.280.289)</u>	<u>(7.670.589)</u>	<u>(3.280.289)</u>

#### 24 - Gestão de Riscos

##### 24.1. 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.







.23.

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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

#### **24.2. 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.

#### **24.3. 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.

#### **24.4. 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.





.24.

## INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

#### 25 - 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 dezembro 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.
- 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 demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.





.25.

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

### **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

#### **26 - Eventos Subsequentes**

A Companhia no ano de 2019 deu mais um passo importante em sua jornada. A Inter desde janeiro de 2019 passou a ser atendida pela SGE (Superintendência Grandes Empresas - Construção Civil) da Caixa Econômica Federal, fato que demonstra o fortalecimento da companhia no setor.

Re188

