

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração	11
----------------------------	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	43
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	46
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	47
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2017
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	12.371.189
Preferenciais	0
Total	12.371.189
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	85.047.820	35.193.840	34.592.367
1.01	Ativo Circulante	63.689.238	28.993.386	32.072.277
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	29.983.593	17.511.314	9.455.656
1.01.03	Contas a Receber	13.255.303	5.005.201	12.100.937
1.01.03.01	Clientes	13.255.303	5.005.201	12.100.937
1.01.04	Estoques	18.975.746	6.476.871	8.774.739
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0	615.845
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.474.596	0	1.125.100
1.02	Ativo Não Circulante	21.358.582	6.200.454	2.520.090
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.127.591	1.114.959	723.488
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	834.086	153.084	0
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	834.086	153.084	0
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	947.712	961.875	296.013
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.345.793	0	427.475
1.02.02	Investimentos	19.200	19.200	66.499
1.02.03	Imobilizado	18.168.300	5.022.630	1.682.678
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.168.300	5.022.630	1.682.678
1.02.04	Intangível	43.491	43.665	47.425
1.02.04.01	Intangíveis	43.491	43.665	47.425

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	85.047.820	35.193.840	34.592.367
2.01	Passivo Circulante	10.058.217	7.739.704	17.274.074
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.139.347	806.185	220.055
2.01.02	Fornecedores	5.821.076	3.895.462	2.602.066
2.01.03	Obrigações Fiscais	759.505	454.527	183.318
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.097.666	2.191.860	1.708.267
2.01.05	Outras Obrigações	240.623	391.670	12.560.368
2.02	Passivo Não Circulante	54.264.176	15.082.947	1.870.364
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	36.738.246	13.258.354	1.656.601
2.02.02	Outras Obrigações	15.361.100	300.186	213.763
2.02.04	Provisões	2.164.830	1.524.407	0
2.03	Patrimônio Líquido	20.725.427	12.371.189	15.447.929
2.03.01	Capital Social Realizado	12.371.189	12.371.189	100.000
2.03.04	Reservas de Lucros	8.354.238	0	15.347.929

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	134.926.280	88.312.238	45.561.968
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-79.143.915	-55.700.981	-23.326.282
3.03	Resultado Bruto	55.782.365	32.611.257	22.235.686
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.815.242	-16.989.241	-5.421.731
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.150.092	-4.740.138	-1.480.643
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.927.178	-10.893.345	-3.976.856
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	35.768
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-737.972	-1.355.758	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.967.123	15.622.016	16.813.955
3.06	Resultado Financeiro	-3.280.289	-3.048.245	-83.598
3.06.01	Receitas Financeiras	1.041.461	1.284.915	382.580
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.321.750	-4.333.160	-466.178
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	35.686.834	12.573.771	16.730.357
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.686.834	12.573.771	16.730.357
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	35.686.834	12.573.771	16.730.357
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,88000	1,02000	0,00000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	35.686.834	12.573.771	16.730.357
4.03	Resultado Abrangente do Período	35.686.834	12.573.771	16.730.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	32.550.471	15.477.138	19.343.044
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	36.660.000	12.689.721	16.787.783
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.109.529	2.787.417	2.555.261
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-43.463.891	-19.446.825	-13.513.416
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	23.385.699	12.085.346	-218.467
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.472.279	8.115.659	5.611.161
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.511.314	9.395.655	3.784.494
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	29.983.593	17.511.314	9.395.655

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	12.371.189	0	0	0	0	12.371.189
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	12.371.189	0	0	0	0	12.371.189
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-27.332.596	0	-27.332.596
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-27.332.596	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.686.834	0	35.686.834
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.686.834	0	35.686.834
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.354.238	-8.354.238	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.354.238	-8.354.238	0	0
5.07	Saldos Finais	12.371.189	0	8.354.238	0	0	20.725.427

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	100.000	0	15.347.929	0	0	15.447.929
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	100.000	0	15.347.929	0	0	15.447.929
5.04	Transações de Capital com os Sócios	12.271.189	0	-15.347.929	-12.573.771	0	-15.650.511
5.04.01	Aumentos de Capital	12.271.189	0	-12.271.189	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-3.076.740	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.573.771	0	12.573.771
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.573.771	0	0
5.07	Saldos Finais	12.371.189	0	0	0	0	12.371.189

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	100.000	0	10.417.571	0	0	10.517.571
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	100.000	0	10.417.571	0	0	10.517.571
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-11.800.000	0	-11.800.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.800.000	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	16.730.358	0	16.730.358
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	16.730.358	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.930.358	-4.930.358	0	0
5.07	Saldos Finais	100.000	0	15.347.929	0	0	15.447.929

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	134.926.280	88.326.809	45.599.571
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	134.926.280	88.312.238	45.561.968
7.01.02	Outras Receitas	0	14.571	37.603
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-93.672.577	-71.245.806	-27.636.353
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-79.143.915	-55.700.981	-23.326.282
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.528.662	-15.544.825	-4.310.071
7.03	Valor Adicionado Bruto	41.253.703	17.081.003	17.963.218
7.04	Retenções	-973.166	-81.316	-55.482
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-973.166	-81.316	-55.482
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	40.280.537	16.999.687	17.907.736
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.041.461	1.168.175	382.581
7.06.02	Receitas Financeiras	1.041.461	1.168.175	382.581
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.321.998	18.167.862	18.290.317
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.321.998	18.167.862	18.290.317
7.08.01	Pessoal	575.442	834.789	149.842
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	737.972	542.883	943.939
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.321.750	4.216.419	466.179
7.08.03.01	Juros	4.321.750	4.216.419	466.179
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	35.686.834	12.573.771	16.730.357
7.08.04.02	Dividendos	27.332.596	12.573.771	11.800.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.354.238	0	4.930.357

Relatório da Administração 2017



Relatório da Administração 2017

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Inter Construtora S.A. (“Companhia” ou “Inter”), submete à apreciação dos Senhores o Relatório de Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

• Mensagem aos Acionistas

Introdução

A Inter é uma sociedade anônima de capital aberto categoria A, sediada em Juiz de Fora - MG, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em processo de pedido de listagem na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão).

Adquirimos terrenos, incorporamos e construímos empreendimentos imobiliários do segmento de habitação popular que se enquadram no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), faixas 1,5; 2 e 3.

A Inter é uma empresa focada em padronização e ganho de escala. Isto nos permite competitividade em custos e melhoria contínua a cada metro quadrado construído.

Dentro deste segmento focamos no nicho de empreendimentos de maior qualidade e valor agregado. Em todos os nossos empreendimentos comercializamos produtos que chamamos de “apartamentos inteligentes”. Isto nos diferencia de nossos concorrentes que atuam no segmento com uma ampla gama de categorias de produtos.

Os “apartamentos inteligentes” possuem elevadores, captação e reutilização de água, energia solar para as áreas comuns, câmeras de segurança, cancela automática, cerca elétrica, área de lazer equipada, Wi-fi nas áreas comuns, bicicletário e bicicletas compartilhadas, piso laminado, tomadas USB, hidrômetro individual dentre outras funcionalidades.

Nossa operação é fundamentada em três pilares:

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

Como resultado, temos apresentado nos últimos anos crescimento e margem líquida acima da média do segmento. Ao longo de 2017, consolidamos nossa liderança no segmento de imóveis do segmento popular na Zona da Mata Mineira.

A Companhia vem investindo na contratação de novos talentos, profissionalização na gestão, melhoria de controles e processos, governança corporativa, e se preparando para abertura de capital nos próximos anos.

Mercado

Apesar de um ambiente político ainda conturbado, o ano de 2017 foi marcado pela estabilização econômica. Houve evolução na geração de empregos, a inflação caiu de 9,28% para 2,80%, os juros recuaram de 14,25% para 7%. Números da indústria, comércio e construção civil apresentaram melhora.

O governo perdeu tempo e capital político lutando por sua sobrevivência diante das duas denúncias feitas pela Procuradoria Geral da República (PGR) contra o Presidente da República. Como resultado, não conseguiu obter clima político para aprovação da tão necessária reforma da previdência. Entretanto, a reforma trabalhista aprovada representa um importante avanço na direção do aumento de produtividade. Ainda existem outras iniciativas a serem implementadas para reduzir burocracia e destravar as engrenagens da economia, mas a expectativa de recuperação econômica permanece intacta.

O processo eleitoral deve trazer volatilidade de curto prazo para o mercado financeiro, mas subscrevemos da visão que a chance de ruptura com relação às medidas e políticas de estabilização após as eleições é muito baixa. Sem entrar no mérito de qual candidato tem maior ou menor chance, não existe mais espaço para pirotecnia fiscal no Brasil, pelo contrário, esta porta se fechou. Quem assumir em 2019 terá que imediatamente propor medidas e reformas estruturais além de ter que compor com o Legislativo para sua aprovação. Enxergamos também que a sociedade brasileira não aceita mais retrocesso do lado econômico e financeiro. A maior parte da população brasileira saiu com o bolso machucado da recente crise econômica.

A melhora no ambiente macroeconômico em 2017 ainda não impactou de forma significativa o setor imobiliário. Constatamos que a demanda por terrenos ainda não aumentou substancialmente. O atraso entre a melhora de métricas macroeconômicas e determinados setores da microeconomia é um tema bem explorado na literatura. Estamos confirmando esta tendência em nossa experiência do dia a dia. Temos aproveitado para acelerar a compra de áreas de alto potencial de forma criteriosa a um custo competitivo.

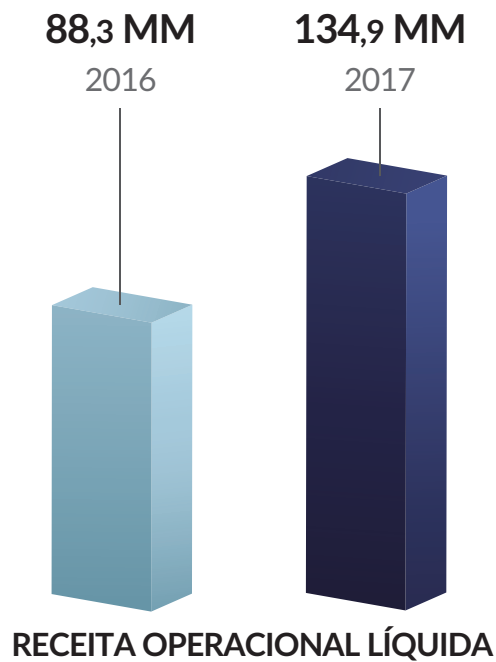
Percebemos que a crise dos últimos anos ainda impacta a dinâmica de compra de imóvel e contratação de financiamento imobiliário. A análise de crédito feita pela Caixa Econômica Federal se tornou mais rigorosa e como consequência nossos correspondentes se tornaram mais seletivos também. Apesar da redução na taxa de conversão do interessado na compra em financiamento imobiliário, o aumento da demanda por unidades em nossos empreendimentos em função da redução de renda de algumas famílias, compensou o aperto no crédito.

Algumas famílias continuaram a sofrer com redução de renda. Este movimento de redução de renda foi um fator que contribuiu para o aumento de demanda em nossos empreendimentos, por mais contra intuitivo que pareça. Muitas famílias entraram na faixa de renda do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) não pelo aumento, mas pela redução de renda. Dado que todos os nossos empreendimentos têm um padrão de qualidade superior ao da média, notamos que nosso produto tem sido a primeira opção entre diversas famílias.

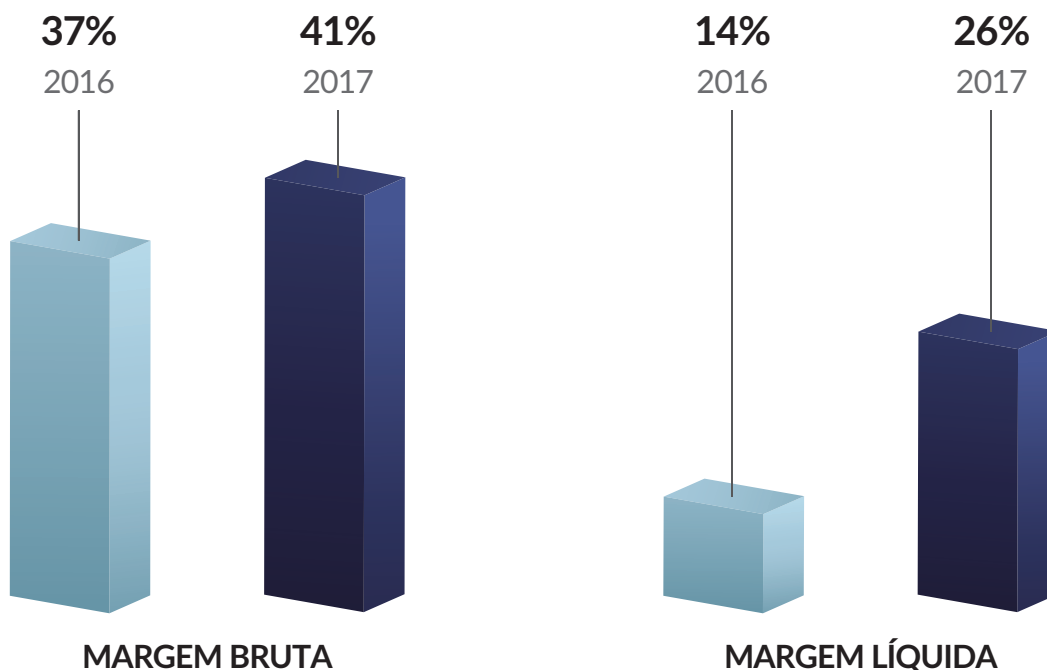
Visão Geral

A Inter obteve um excelente resultado operacional e financeiro em 2017.

Receita operacional líquida cresceu 53% no ano, atingindo o valor de R\$134,9 milhões, ao mesmo tempo que custos de serviços prestados cresceu 42% atingindo o patamar de R\$79,1 milhões. A taxa de crescimento da receita foi maior do que a dos custos, como consequência o lucro bruto cresceu 71%, atingindo o valor de R\$55,8 milhões. Lucro líquido também cresceu atingindo a marca de R\$35,7 milhões.



Expandimos a margem bruta, atingindo 41,3% em 2017, aumento de 4,4 p.p em relação ao ano anterior. Obtivemos uma margem líquida de 26,4%, um número acima da média do setor.

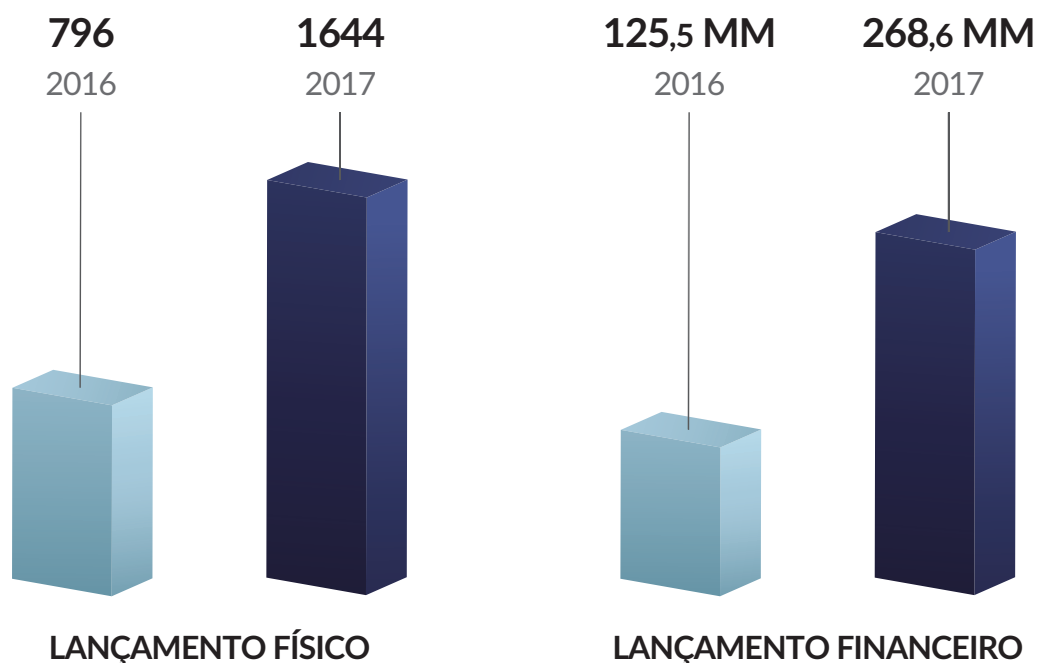


Este resultado é fruto da alta performance e excelência na execução do plano estratégico da Companhia por parte de todos os colaboradores, além de aderência aos pilares que fundamentam nossa operação: aquisição criteriosa de terrenos, qualidade diferenciada e velocidade na construção, e velocidade em vendas e contratação.

Como destaque do ano citamos o Park Marilândia. Empreendimento de 960 unidades na cidade de Juiz de Fora lançado no 3º. Trimestre de 2017. O empreendimento foi contratado junto à Caixa Econômica Federal com menos de 90 dias do lançamento com 50% das unidades vendidas.

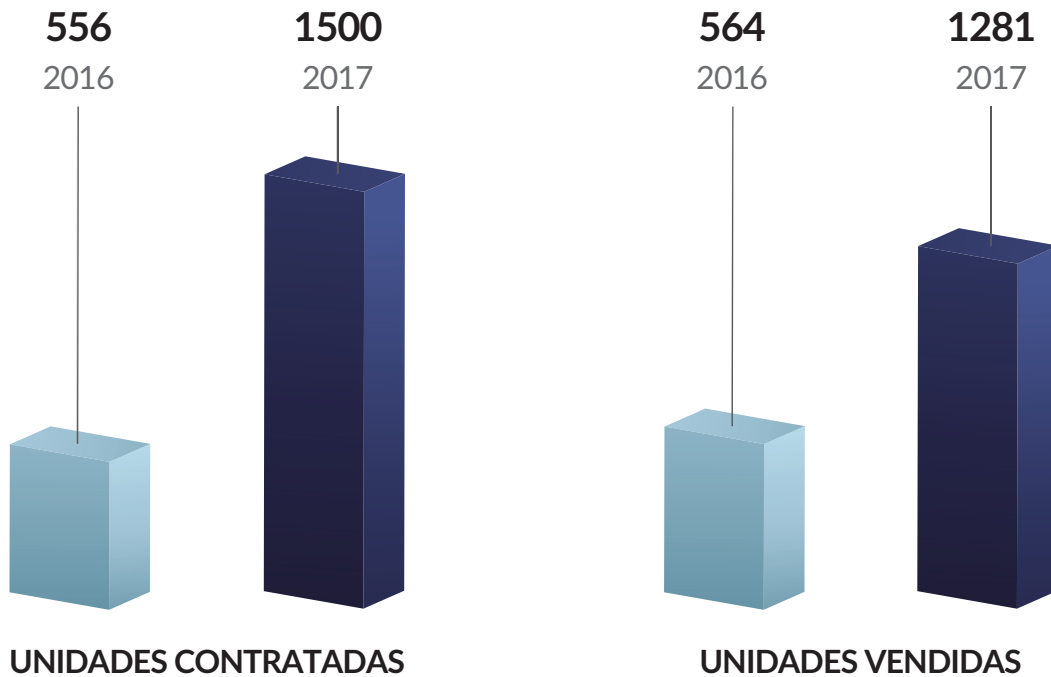
Velocidade em vendas e contratação dos financiamentos imobiliários é uma marca registrada da Inter. Estruturamos nossa equipe interna de vendas e contratação com métodos ágeis de gestão. Funciona como uma linha de produção com permanente controle de performance. Pelo motivo desta agilidade nossas vendas não “esfriam”, e como consequência existe uma taxa menor de mudança de condições financeiras e principalmente baixo índice de distrato.

Lançamos 1644 unidades em 2017 com VGV equivalente de R\$268,6 milhões, um crescimento de 114% se comparado ao ano anterior. A participação do empreendimento Park Marilândia foi relevante no período enquanto outros lançamentos contribuíram para atingirmos nossa meta.

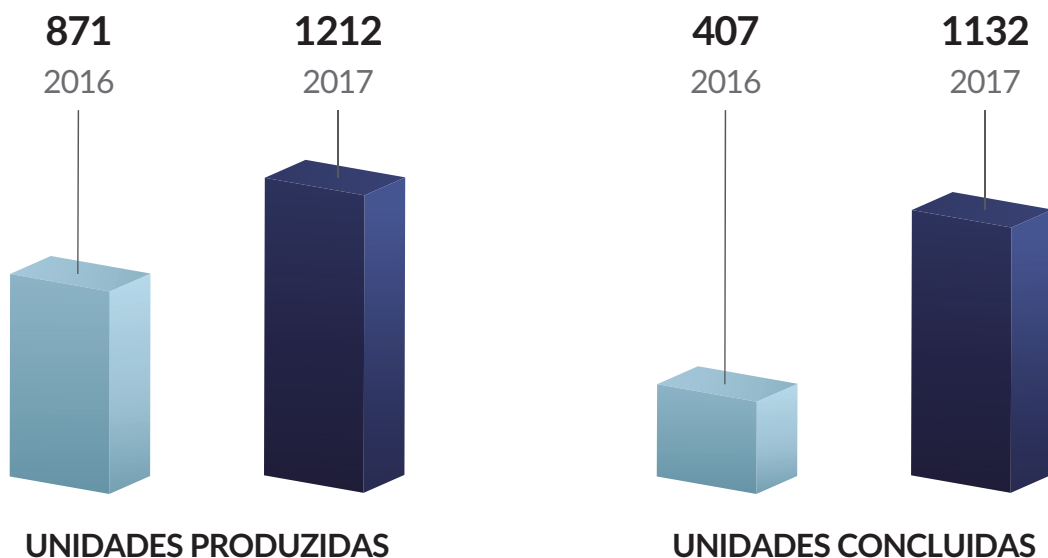


Ao longo do ano de 2017 mantivemos o foco na venda de unidades elegíveis ao FGTS. Todas as unidades que lançamos e vendemos são elegíveis ao programa MCMV. A Companhia seguiu a estratégia de vendas de 100% das unidades somente mediante à aprovação do financiamento imobiliário ou à vista. Desde antes da crise seguimos esta estratégia conservadora, o que blindou a Inter de problemas com distrato ao longo da crise.

No ano de 2017 vendemos 1298 unidades, um aumento de 122% com relação ao ano anterior. Tivemos somente 59 distratos no ano, representando 4,5% das vendas brutas, um número abaixo do obtido no ano anterior de 7,4%, e bem abaixo da média do segmento. No período, contratamos 1500 unidades, um aumento de 170% comparado a 2016.



Enceramos 2017 com um total de 1212 unidades produzidas e 1132 unidades concluídas. A Companhia segue entregando empreendimentos melhores e aumentando a velocidade de produção. Esta evolução é consequência de ganho de escala, investimentos em contratação e em treinamento. Nossa equipe de fiscalização de obra tem mostrado evolução nos controles e gerenciamento de processos. Pelo motivo de nosso produto ser padronizado, a equipe de obra constrói o mesmo produto várias vezes. Dessa forma, a equipe se torna cada vez mais experiente e capacitada aumentando a velocidade e melhorando a qualidade da construção.



Ao longo de 2017 implantamos algumas iniciativas de melhoria de processo, qualidade e satisfação de clientes. Dentre essas melhorias destacamos: registro eletrônico de inspeção de obra, checklist de inspeção final, manual de utilização para o cliente, guia do síndico, atendimento online de clientes, pesquisa pós-entrega e pesquisa assistência técnica.

Na pesquisa de assistência técnica os quesitos avaliados pelos clientes são: atendimento, organização e qualidade. O índice de satisfação ao longo do ano de 2017 manteve-se, em média, acima de 95%.

Com relação a custos, aproveitamos o desaquecimento do setor para renegociar tanto mão-de-obra quanto insumos. Conseguimos melhorar a qualidade e produtividade da equipe, selecionando melhores profissionais a custos mais competitivos, ao mesmo tempo que reduzimos o custo de grandes linhas de despesas de insumos como blocos cerâmicos, elevadores, esquadrias de alumínio, aço entre outros.

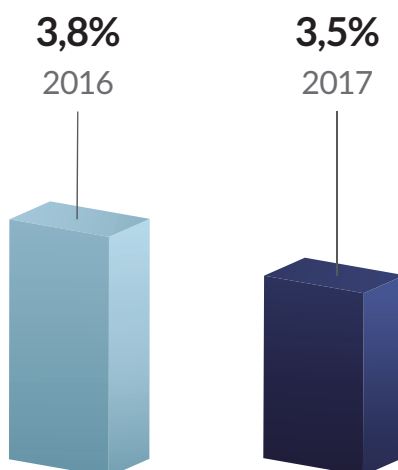
FINANCEIRO	2016	2017	VARIAÇÃO
Receita Bruta (Faturamento)	R\$ 91.092.155	R\$ 140.231.404	54%
Receita Operacional Líquida (ROL)	R\$ 88.312.238	R\$ 134.926.280	53%
VGV unidades vendidas	R\$ 68.597.124	R\$ 153.116.220	123%
VGV unidades lançadas	R\$ 125.484.700	R\$ 268.605.000	114%
Despesas Financeiras	R\$ 4.333.160	R\$ 4.321.750	0%
Resultado Financeiro Líquido	R\$ 3.048.245	R\$ 3.280.289	8%
Despesas Financeiras / ROL (%)	4,9%	3,2%	
Despesas Financeiras / Unidades Vendidas (%)	6,3%	2,8%	
Despesas Comerciais	R\$ 4.740.138	R\$ 8.150.092	72%
Despesas Comerciais / ROL (%)	5,4%	6,0%	
Despesas Comerciais / Unidades Vendidas (%)	6,9%	5,3%	
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	R\$ 10.893.345	R\$ 7.927.178	-27%
Despesas G&A / ROL (%)	12,3%	5,9%	
Despesas G&A / Unidades Vendidas (%)	15,9%	5,1%	
Custo de Construção	R\$ 55.700.981	R\$ 79.143.915	42%
Custo de Construção / ROL (%)	63,1%	58,7%	
Custo de Construção / Unidades Vendidas (%)	81,2%	51,2%	
Custo de Construção / VGV Lançadas	44,4%	29,5%	
Lucro Bruto	R\$ 32.611.257	R\$ 55.782.365	71%
Margem Bruta	36,9%	41,3%	
Lucro Líquido	R\$ 12.573.771	R\$ 35.686.834	184%
Margem Líquida	14,2%	26,4%	
EBITDA	R\$ 15.703.332	R\$ 39.940.289	154%
Margem EBITDA	17,8%	29,6%	
Geração de Caixa	R\$ 8.115.659	R\$ 12.472.279	54%
Dívida Líquida	R\$ -	R\$ 8.852.319	
Patrimônio Líquido	R\$ 12.371.189	R\$ 20.725.427	68%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Total	0,0%	42,7%	

FÍSICO	2016	2017	VARIAÇÃO
Número de unidades lançadas	796	1644	107%
Número de unidades contratadas	556	1500	170%
Número de unidades vendidas (bruto)	586	1298	122%
Número de distratos	43	59	37%
Número de unidades vendidas (líquido)	543	1239	128%
Número de unidades produzidas	871	1212	39%
Número de unidades concluídas	407	1132	178%

Durante o ano de 2017, tivemos um aumento de 72% das despesas comerciais (vendas e marketing) como consequência de dois fatores: maior desembolso com comissão comercial, dado o maior volume de vendas no ano; e aumento do investimento em despesas relacionadas a lançamentos como mídia e stand de vendas, dado que nossos lançamentos mais do que dobraram no ano.

Apesar do aumento desta linha de despesa, se compararmos a razão entre despesas comerciais e lançamentos entre 2017 e o ano anterior o resultado foi redução. Isto significa que a Companhia está não somente comercializando um número maior de unidades, mas o está fazendo de forma mais eficiente e econômica.

Este ganho de eficiência e consequente melhor utilização dos recursos da Companhia é fruto de iniciativas tanto na área de vendas quanto no setor de marketing. Reestruturamos nossa área comercial com treinamento da equipe, novas contratações e implementando uma tabela de comissionamento variável em função da eficiência na venda. Fizemos também uma mudança importante em nossa estratégia de marketing. Reduzimos nossa atuação em canais tradicionais de mídia como rádio e televisão, ao mesmo tempo que aumentamos significativamente nossa atuação nos canais digitais como Google, Facebook, Youtube dentre outros. Como resultado, percebemos uma maior assertividade desta estratégia a medida que nossos esforços e recursos se tornaram melhor direcionados, atingindo o público alvo e geografia de forma mais precisa.



DESPESAS COMERCIAIS / LANÇAMENTOS

O EBITDA em 2017 foi R\$39,9 milhões, o “EBITDA Ajustado” no período foi também de R\$39,9 milhões, um crescimento de 107% com relação ao “EBITDA Ajustado” de 2016.

“EBITDA Ajustado” é uma melhor medida para comparação dos resultados do que o próprio EBITDA. Como consequência da implementação de governança corporativa e profissionalização na gestão financeira, contabilizamos em 2016 uma série de contingências trabalhistas, civis e tributárias, além de ajustes em reavaliação de ativos com referência a 2016 e anos anteriores somando um total de R\$3,6 milhões.

Estes ajustes “one-off” foram realizados para enquadrar nossa contabilidade às orientações de melhores práticas e padrões da CVM.

EBITDA termo em inglês para LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização)

“EBITDA Ajustado” é calculado adicionando ao EBITDA: contingências trabalhistas, civis e tributários; reavaliação de ativos e outros lançamentos contábeis ocorridos em função de fatores considerados como extraordinário e que a Companhia avalia que não se repetirão “one-off”.

Despesas Gerais e Administrativas apresentaram uma redução de R\$3,0 milhões em 2017 se comparado ao ano anterior. No entanto, se levarmos em consideração os ajustes “one-off” descritos acima, houve um aumento destas despesas de R\$600 mil no período. Amentamos a estrutura administrativa em aproximadamente 9% para suportar o crescimento de nossa operação.

O resultado financeiro líquido em 2017 ficou em -R\$3,3 milhões, pouco abaixo do que o ano anterior, uma redução de 7,9%.

	2017	2016
Receitas Financeiras	1.041.461	1.284.915
Despesas Financeiras	(4.321.750)	(4.333.160)
Resultado Financeiro Líquido	(3.280.289)	(3.048.245)

Importante ressaltar a boa performance da gestão financeira da Inter.

Em um ano em que a Companhia mais do que dobrou lançamentos e vendas, obteve uma variação não significativa no resultado financeiro líquido.

O endividamento líquido da empresa ficou em R\$8,8 milhões, equivalente a uma taxa de 0,2 de dívida líquida sobre EBITDA e a uma taxa de 0,4 dívida líquida sobre patrimônio. Importante notar que 75% do endividamento total da empresa são linhas de crédito ligadas ao apoio a produção que tem custo de financiamento mais baixo que custo de financiamento de outras linhas bancárias.

Instituição Financeira	Característica	Taxa Mensal Média	Saldo	Vencimento
CEF	Capital de Giro	1,39%	5,8	24/12/2021
SAFRA	Capital de Giro	1,30%	3,00	31/03/2018
ITAU	Capital de Giro	1,97%	0,8	17/11/2037
CEF	Produção	0,70%	29,2	22/12/2019

Nossa estratégia de expansão de negócios envolve replicar o excelente resultado e performance obtido na Zona da Mata Mineira em outras regiões do Sudeste. Por este motivo nosso plano é expandir geograficamente nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

Focamos em cidades e centros urbanos com potencial de perpetuidade. Ou seja, buscamos locais com capacidade e demanda potencial para não somente um, mas vários empreendimentos Inter. Expansão geográfica envolve oportunidades, mas ao mesmo tempo riscos e potencial de altos custos. Estamos cientes desses riscos e custos, por este motivo seguimos um plano de ação muito bem definido para minimizar os riscos e diluir os custos de entrada em uma nova praça. Localização, tamanho de empreendimento, potencial de parcerias na incorporação e comercialização dos empreendimentos são alguns dentre os fatores críticos de sucesso que estamos levando em consideração.

Priorizamos a aquisição de novas áreas e negócios através de permutas físicas. Isto mantém o caixa da Companhia direcionado para a operação do negócio. Dito isso, avaliamos constantemente o potencial ganho e maior retorno potencial sobre o capital investido em operações de aquisição de terrenos com caixa. A partir do momento que existe um potencial de valorização assimétrico em favor de aquisição com caixa se comparado com permuta, não hesitamos em utilizar caixa. Por este motivo estamos analisando uma possível operação de captação no mercado de capitais através de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) para ser totalmente direcionada à aquisição de terrenos nestas condições.

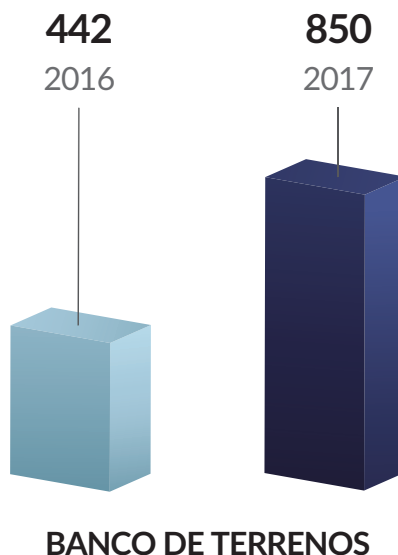
Em função do plano de expansão, a Companhia fez investimento em logística para otimizar o deslocamento de sua equipe. Adquiriu uma aeronave Phenom 100 - Embraer com o intuito de viabilizar e encurtar distâncias não somente para o time de expansão e novos negócios, bem como para que o corpo técnico. É fundamental que o time de execução tenha agilidade e proximidade para controle e fiscalização das obras.

Este investimento em logística nos permite manter uma estrutura de controle centralizada replicando para outras praças o mesmo padrão de desempenho e alta performance dos empreendimentos situados em nossa sede. O resultado é diretamente refletido na margem dos empreendimentos dessas outras praças e conseqüentemente na margem da empresa como um todo.

Banco de Terrenos

Ao longo do ano de 2017, as condições para aquisição de terrenos permaneceram atrativas proporcionando excelentes oportunidades para a Companhia aumentar seu banco de terrenos. Ao longo do ano expandimos a capacidade de lançamentos da empresa com aumento de nosso banco de terrenos de um Valor Geral de Vendas (VGV) potencial de R\$442 milhões em 2016 para R\$ 850 milhões 2017.

Paralelo ao aumento do potencial de lançamentos futuros através desta expansão no banco de terrenos, ampliamos nossa rede de relacionamento e avançamos a negociação de outras áreas que certamente vão se concretizar em negócios ao longo de 2018.



Governança

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

As recomendações feitas por ambas consultorias estão sendo seguidas o que resultou em melhoria na governança da empresa e comunicação com o mercado. Como consequência, a Companhia obteve registro na CVM em 09/11/2017 e tem dado prosseguimento no processo de listagem no programa “Bovespa Mais” da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão).

Mercado de Capitais

Dentro de nosso planejamento estratégico foi definido que a Companhia vai levantar capital em operação de mercado de capitais com destinação exclusiva para aquisição de terrenos. Está sob análise uma operação de emissão de CRI (certificado de recebíveis imobiliários) lastreado pela securitização de fluxo financeiro de empreendimentos e garantias reais.

A Companhia está avaliando a alternativa de captar recursos acessando o mercado de capitais ao invés de dívida bancária para iniciar uma relação direta com investidores do mercado financeiro, pavimentando o caminho para abertura de capital no futuro próximo.

Prêmios e Certificações

Em 2017 a Inter foi apontada como uma das 100 maiores construtoras do país, segundo o Ranking da ITC Inteligência Empresarial da Construção em 2017, na 90ª Posição.

A Inter Construtora possui certificação ISO 9001 e PBQP-H Nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat). Tais certificações atestam o alto padrão em nossos processos e controles internos, bem como eficiência em sua implementação.



Trabalho Social

A Companhia incentiva trabalho social. Apoiamos diversas ações nas regiões próximas a nossos empreendimentos como reforma e construção de edificações destinadas a fins sociais, além de organização e custeio de eventos de cunho social.

Incentivamos e patrocinamos também eventos direcionados ao esporte, cultura, bem-estar e lazer com foco em crianças em regiões menos favorecidas. Contribuímos também com esporte, patrocinando atletas amadores e profissionais nas mais diversas modalidades incluindo futebol, vôlei, ciclismo, natação dentre outros.



Tributação

A Companhia está enquadrada no regime especial de tributação (RET). Regime especial de tributação (RET) – Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para tal, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSSL e 2,08% para PIS e COFINS.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – BKR-Lopes Machado Auditores - não prestaram durante exercício de 2017, serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cláusula Compromissória

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho de Administração, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

Agradecimentos

A Administração da Inter agradece aos seus clientes, colaboradores, parceiros, fornecedores, instituições financeiras e acionistas por toda dedicação, atenção e compreensão que tiveram conosco ao longo deste ano de 2017.

É com muita satisfação que olhamos para trás e vemos os excelentes resultados obtidos percebendo a contribuição de tantas pessoas, tanto dentro quanto fora da Companhia. É com mais satisfação ainda que olhamos para frente e vemos a oportunidade de entregar habitação popular de qualidade a um preço competitivo e impactar a vida de tantas pessoas, não somente na região da Zona da Mata Mineira, mas também em outras regiões do país. Contamos com todos vocês, nos anos que estão por vir, para levarmos a Máquina de Sonhos para o resto do país.

Juiz de Fora, 29 de janeiro de 2018.

A Administração

Observações

1º - As informações financeiras têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

2º - As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R\$ milhões), exceto quando indicado o contrário. As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da INTER são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios. Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio. O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa do MCMV, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores.

A INTER entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da INTER, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização.

O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da INTER, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da INTER, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da INTER, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

3º. Segue abaixo algumas definições de termos utilizados neste relatório:

- Número de unidades lançadas representam as unidades habitacionais presentes nos empreendimentos incorporados e lançados pela Companhia no período.
- Número de unidades contratadas representa o número de unidades onde houve contratação de financiamento imobiliário junto a uma instituição financeira.
- Número de unidades vendidas (bruto) representa o número de unidades vendidas considerando os distratos realizados após a venda, ou seja, número de unidades vendidas bruto de distratos.
- Número de distratos representa o número de unidades vendidas na qual o comprador desiste da compra e decide distratar.
- Número de unidades vendidas (líquido) representa o número de unidades vendidas excluindo os distratos, ou seja, número de unidades vendidas líquido de distratos.
- Número de unidades produzidas representa o número de unidades produzidas proporcional ao percentual de evolução de obra.
- Número de unidades concluídas representa o número de unidades em empreendimentos que receberam "habite-se" no período.



Bancos parceiros



RI.INTERCONSTRUTORA.COM.BR



Notas Explicativas

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(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 19 de janeiro de 2018.

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. 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 Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica e o ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas 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.

Notas Explicativas

.2.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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.

Em novembro de 2016, o pronunciamento “CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) foi emitido pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), com previsão de vigência a partir de 1º de janeiro de 2018, revogando os CPC’s 17 (Contratos de Construção) e 30 (Receitas). Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto desta norma, tendo em vista que encontra-se em audiência pública a Orientação OCPC 04 - Aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras (nº 04/2017).

O CPC analisou determinados tipos de contratos de compra e venda de imóveis no que tange a indústria de incorporação imobiliária brasileira e, em relação ao momento do reconhecimento das receitas, concluiu que, em alguns tipos de contrato, fica mais claramente caracterizado o reconhecimento da receita ao longo do período da construção, como exemplificado na Orientação, onde a aplicação do método POC (Percentual de Completude) é apropriada. Dessa forma, a Administração da Companhia entende que, à princípio, não haverá alterações significativas em seu critério contábil no que tange ao reconhecimento da receita, detalhado conforme nota explicativa 2.4. Ressalta-se que até a data da aprovação das demonstrações financeiras não houve aprovação da referida revisão no sítio eletrônico do CPC.

2.2. Base de mensuração

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As 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.

2.4. Reconhecimento da receita de venda de imóveis

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

Notas Explicativas

.3.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Sociedade, e não para investimentos com outros propósitos. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, todas as aplicações financeiras foram classificadas como caixa e equivalentes de caixa por contar que possuem vencimento de curto prazo; três meses ou menos, a contar da data de contratação.

2.6. Clientes por incorporação de imóveis

É composto, substancialmente, pelos saldos a receber decorrente do contrato de venda de unidades imobiliárias a pessoas físicas, pelo qual, são financiados por Instituições Financeiras em função do programa governamental Minha Casa Minha Vida. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Companhia não constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa tendo em vista que não há evidência de riscos atrelados ao não recebimento dos seus recebíveis.

2.7. Estoques

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

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

2.8. Impostos a recuperar

A conta destinada a registrar os impostos retidos e antecipados, de acordo com a legislação vigente. Esses tributos serão recuperados mediante a compensação com impostos devidos, os valores estão registrados pelo valor original, sendo reconhecidas as atualizações somente quando das efetivas compensações. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não havia saldos de impostos a recuperar.

Notas Explicativas

.4.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

2.9. Imobilizado

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

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também os custos de financiamentos relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

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

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

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

2.10. Intangível

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

2.11. Empréstimos e financiamentos

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

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

Notas Explicativas

.5.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

2.12. Provisão para férias

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

2.13. Demais passivos circulantes e não circulantes

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

2.14. Provisões

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

As provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas estão registradas pelo montante das perdas prováveis, observadas a natureza de cada provisão. A administração, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que as provisões constituídas são suficientes para cobrir eventuais perdas com processos em andamento. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa.

2.15. Tributação

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

- Regime especial de tributação (RET) – Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para tal, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Notas Explicativas

.6.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

2.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Em 2017 e 2016, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que os testes não indicaram perda.

2.17. Instrumentos financeiros

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

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

2.18. Lucro por ação

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

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.

Notas Explicativas

.7.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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.

Notas Explicativas**.8.****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 2017, a Companhia realiza os seguintes empreendimentos:

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

5 - Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras**a) Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	2017	2016
Caixa e bancos conta movimento	14.092.157	2.436.085
Aplicações financeiras	15.891.436	15.075.229
	29.983.593	17.511.314

Notas Explicativas**.9.****INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

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

6 - Clientes por Incorporação de Imóveis

É representado por valores a receber de unidades imobiliárias que estão financiados por Instituições Financeiras (atrelados ao programa Minha Casa Minha Vida), calculados com base no método “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão”, de cada empreendimento, para o mês de dezembro de 2017. Todo o recurso foi efetivamente recebido ao longo do mês subsequente, ou seja, janeiro de 2018.

7 - Estoques

	2017	2016
Imóveis em construção	6.392.390	3.496.871
Estoques de terrenos	12.583.356	2.980.000
	<u>18.975.746</u>	<u>6.476.871</u>

Esta rubrica inclui os apartamentos em construção e os terrenos para futuras incorporações. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas. A Companhia possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis.

8 - Partes Relacionadas

Esta rubrica inclui as transações de empréstimos com partes relacionadas na data base 31 de dezembro de 2017, que referem-se, basicamente, a captação de recursos para construção de empreendimentos futuros, com juros de mercado, garantia e com prazo definido.

	2017	2016
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorporação Ltda	307.452	-
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	602.767	-
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda	109.212	-
Inter SPE Juiz de Fora 2 Incorporação Ltda	326.362	-
	<u>1.345.793</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas**.10.****INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Os juros médios (de remuneração) são de 0,06% a.a. Conforme contrato de celebração entre as partes, o montante total de empréstimo entre as partes poderá ser de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e o prazo de pagamento será de até 1.080 dias após data de incorporação do empreendimento e objeto fim da Empresa.

Remuneração da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a remuneração dos administradores totalizou R\$ 18.000,00 (R\$ 36.000,00 em 2016), 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 - ImobilizadoMovimentação do exercício de 2017:

Descrição	Taxa de Depreciação anual	2016	Adições	2017
Custo:				
Móveis e utensílios		-		-
Máquinas e equipamentos	10%	340.000	155.000	495.000
Veículos	20%	257.381	222.740	480.121
Salas comerciais	-	2.384.014	-	2.384.014
Aeronaves	10%	2.151.035	13.737.338	15.888.373
		<u>5.132.430</u>	<u>14.115.078</u>	<u>19.247.508</u>
Depreciação:				
Móveis e utensílios		-		-
Máquinas e equipamentos		(9.486)	(14.120)	(23.606)
Veículos		(76.189)	(79.008)	(155.197)
Aeronaves		(24.125)	(876.280)	(900.405)
		<u>(109.800)</u>	<u>(969.408)</u>	<u>(1.079.208)</u>
		<u>5.022.630</u>		<u>18.168.300</u>

Notas Explicativas**.11.****INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****10 - Fornecedores**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fornecedores de produção	15.972.812	2.163.194
Fornecedores administrativos	5.074.321	1.732.268
	<u>21.047.133</u>	<u>3.895.462</u>
Passivo circulante	5.821.076	3.895.462
Passivo não circulante	15.226.057	-

Em 31 de dezembro de 2017, 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.

11 - Empréstimos e Financiamentos

<u>Instituição Financeira</u>	<u>Característica</u>	<u>Taxa média ao mês</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CEF	Capital de Giro	1,39%	5.829.621	7.133.146
ITAU	Capital de Giro	1,97%	793.000	-
SAFRA	Capital de Giro	1,30%	3.000.000	-
CEF	Produção	0,70%	29.213.291	8.317.068
			<u>38.835.912</u>	<u>15.450.214</u>
Passivo circulante			2.097.666	2.191.860
Passivo não circulante			36.738.246	13.258.354

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

Notas Explicativas**.12.****INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****12 - Obrigações Sociais e Trabalhistas**

	2017	2016
Salários e ordenados a pagar	168.397	108.952
INSS a recolher	151.409	133.331
FGTS a recolher	45.242	37.676
Provisão de férias	769.722	518.055
Outros	4.577	8.171
	<u>1.139.347</u>	<u>806.185</u>

13 - Obrigações Fiscais

	2017	2016
IRRF s/folha de pagamento a recolher	20.202	16.887
Retenção de INSS s/notas fiscais	144.490	103.790
Retenção de ISS s/notas fiscais	89.764	73.802
Ret a recolher	501.943	252.367
Outros	3.106	7.681
	<u>759.505</u>	<u>454.527</u>

14 - Provisão para Contingências

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

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

Apresentamos a seguir a movimentação e o saldo em 31 de dezembro de 2017:

	2017	2016
Contingências trabalhistas	536.000	63.000
Contingências tributárias	1.113.373	1.113.372
Contingência cível	515.457	348.035
	<u>2.164.830</u>	<u>1.524.407</u>

Notas Explicativas**.13.****INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****15 - Patrimônio Líquido**a) Capital Social

O Capital Social subscrito e integralizado em 2017 é R\$ 12.371.189, e está representado por 12.371.189 ações, todas sem valor nominal conforme Estatuto Social.

b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$ 1.784.342, equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

c) Reserva de retenção de lucros

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

16 - Receita Operacional Líquida

	2017	2016
Receita de venda de imóveis	140.231.404	91.092.153
Impostos incidentes sobre a venda	(5.184.883)	(2.718.398)
Distratos	(87.633)	(54.157)
Outras deduções	(32.608)	(7.360)
Receita Operacional líquida	134.926.280	88.312.238

Notas Explicativas**.14.****INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****17 - Resultado Financeiro Líquido**

Receitas financeiras	2017	2016
Receita sobre aplicação financeira	967.162	1.019.412
Remunerações por assinaturas de contrato	-	43.572
Descontos obtidos	49.460	59.220
Recuperação de despesas	17.308	116.740
Juros e multa recebidos	7.531	44.158
Outros	-	1.813
Total receitas financeiras	1.041.461	1.284.915
Despesas financeiras	2017	2016
Despesas bancárias	(979.243)	(585.229)
Juros e comissões passivas	(287.563)	(136.815)
Descontos concedidos	-	(947.932)
Juros e correção monetária	(149.107)	(331.602)
Multa	(138.791)	(163.652)
Despesas com financiamento	(2.767.046)	(2.163.430)
Outros	-	(4.500)
Total despesas financeiras	(4.321.750)	(4.333.160)
Resultado financeiro líquido	(3.280.289)	(3.048.245)

18 - Gestão de Riscos**18.1. Risco de mercado**

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

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

18.2. Risco de taxa de juros

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

Notas Explicativas

15.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

18.3. Risco de crédito

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

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

18.4. Risco de liquidez

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

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

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

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

19 - Seguros - Riscos de Engenharia e Outros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia mantém, em 31 de dezembro de 2017, 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.

Notas Explicativas

.16.

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

- 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.

20 - Eventos Subsequentes

Com o intuito de fomentar o seu crescimento de forma gradual e sustentável, a Companhia vem atuando no seu ingresso para o segmento de listagem “Bovespa Mais”, tendo em vista que já teve deferido seu pedido de abertura de capital junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do número 2427-9 em 09/11/2017, além de trabalhar no pedido de listagem junto à B3 (Brasil, Bolsa, Balcão). A estratégia de acesso gradual permitirá que a Companhia se prepare de forma adequada, implementando elevados padrões de governança corporativa e transparência com o mercado, além da potencialização da sua visibilidade perante os investidores.

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Acionistas e Administradores da

Inter Construtora e Incorporadora S.A

Juiz de Fora – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Inter Construtora e Incorporadora S.A., (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Inter Construtora e Incorporadora S.A., em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Contabilização da receita, custos e despesas da incorporação imobiliária

Conforme mencionado na nota explicativa 2.4 a Companhia contabiliza as receitas, custos e despesas da incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base na orientação OCPC 04 Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 (Contrato de Construção do Setor Imobiliário) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras do Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Dessa forma, a apuração, apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária e clientes por incorporação de imóveis seguem o referido pronunciamento, aprovado pela Deliberação CVM Nº 653/10. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida em que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método da percentagem completada (percentage of completion - “POC”). 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 orçamento e na sua revisão periódica. Adicionalmente, os saldos de receita operacional líquida, reconhecidos para o exercício de 2017 totalizam R\$ 134.926.280 e, portanto, são relevantes para as demonstrações financeiras

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 2.4 às demonstrações financeiras

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 14 das demonstrações financeiras. 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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar, 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 tomadas em conjunto.

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 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

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

Como parte 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, 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.

- Concluímos 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 concluímos 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 19 de Janeiro de 2018

BKR - Lopes, Machado Auditoria

CRC-RJ-2026-O/5

Mário Vieira Lopes

Contador - CRC- RJ 60.611/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Pareceres e Declarações/Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 da Inter Construtora e Incorporadora S.A, referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2017. Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Juiz de Fora, 19/01/2018

Diretoria Executiva:

Neylson de Oliveira Almeida

(Diretor Presidente e Diretor de Relacionamento com Investidores)

Almira Gonçalves dos Reis

(Diretora Financeira)

Leonardo Miguel de Lima

(Diretor de Produção)

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Os Srs. Neylson de Oliveira Almeida, Almira Gonçalves dos Reis e Leonardo Miguel de Lima, Diretores da Inter Construtora e Incorporadora S.A, sociedade com sede na Rua Ataliba de Barros, nº 182 sala 1504 inscrita no CNPJ sob nº 09.611.768/0001-76, em atendimento ao disposto nos incisos V, do artigo 25, da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que reviram, discutiram e concordaram com a opinião expressa pela BKR-Lopes Machado Auditores, constantes do Relatório de Revisão dos Auditores Independentes, relativo às Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, emitida em 19 de Janeiro de 2018.

Juiz de Fora, 19 de Janeiro de 2018.

Diretoria Executiva:

Neylson de Oliveira Almeida

(Diretor Presidente e Diretor de Relacionamento com Investidores)

Almira Gonçalves dos Reis

(Diretora Financeira)

Leonardo Miguel de Lima

(Diretor de Produção)