

# 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:

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

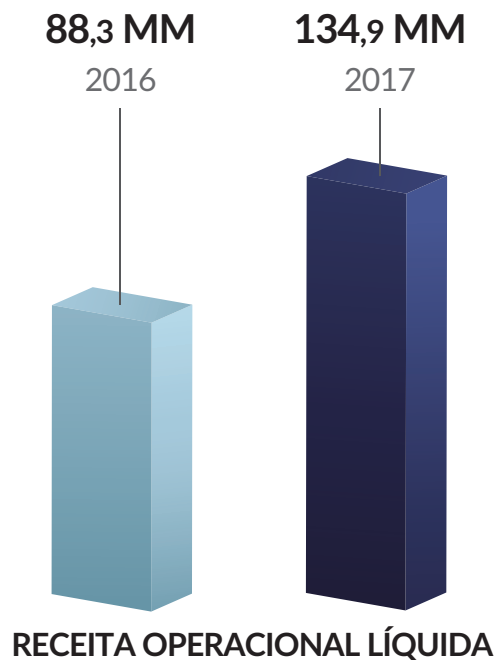
Percebemos que a crise dos últimos anos ainda impacta a dinâmica de compra de imóvel e contratação de financiamento imobiliário. A análise de crédito feita pela Caixa Econômica Federal se tornou mais rigorosa e como consequência nossos correspondentes se tornaram mais seletivos também. Apesar da redução 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.

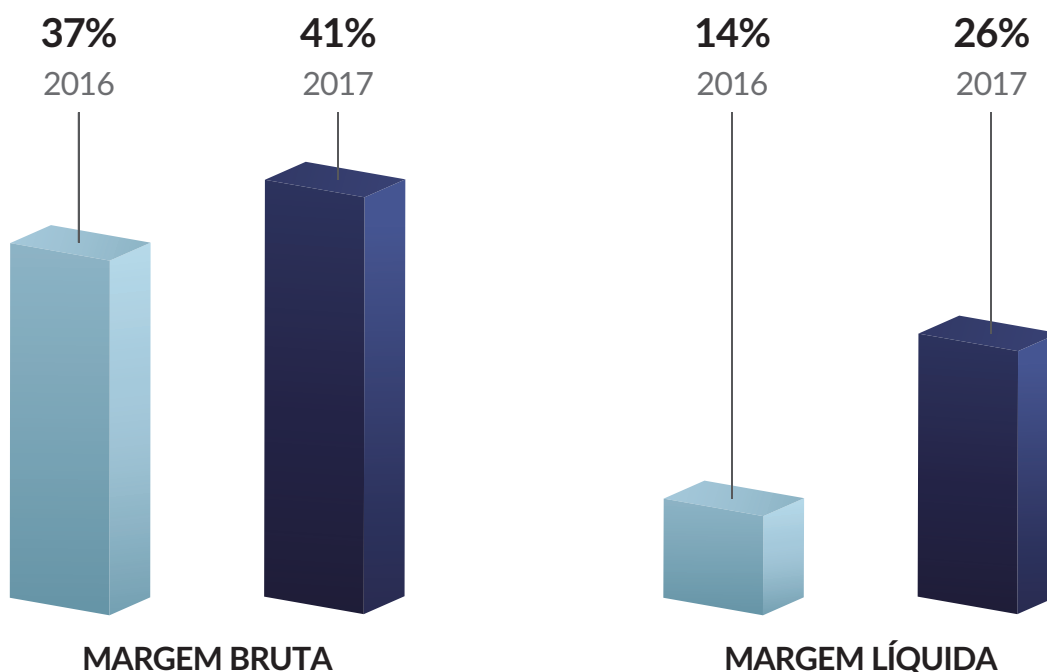
## Visão Geral

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.

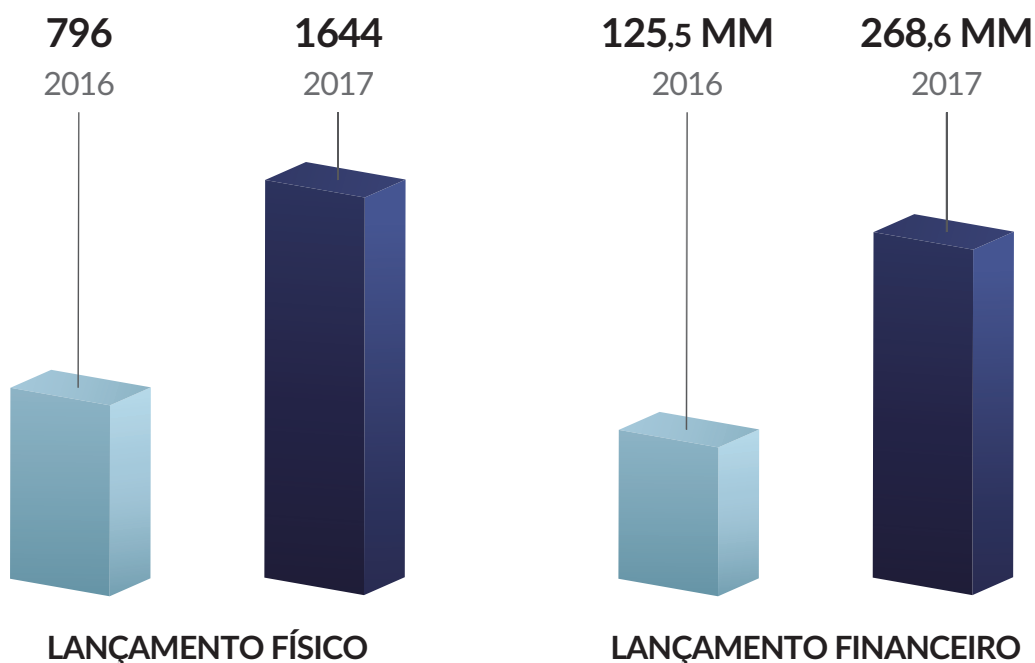


Este resultado é fruto da alta performance e excelência na execução do plano estratégico da Companhia por parte de todos os colaboradores, além de aderência aos pilares que fundamentam nossa operação: aquisição criteriosa de terrenos, qualidade diferenciada e velocidade na construção, e velocidade em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

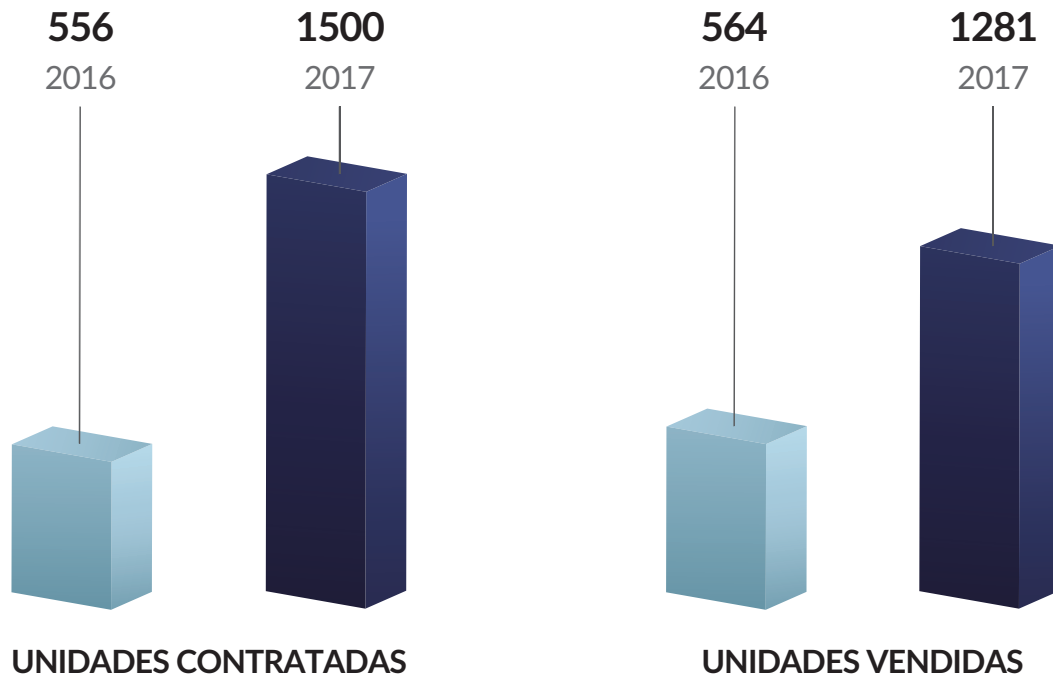
Velocidade em vendas e contratação dos financiamentos imobiliários é uma marca registrada da Inter. Estruturamos nossa equipe interna de vendas e contratação com métodos ágeis de gestão. Funciona como uma linha de produção com permanente controle de performance. Pelo motivo desta agilidade nossas vendas 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.

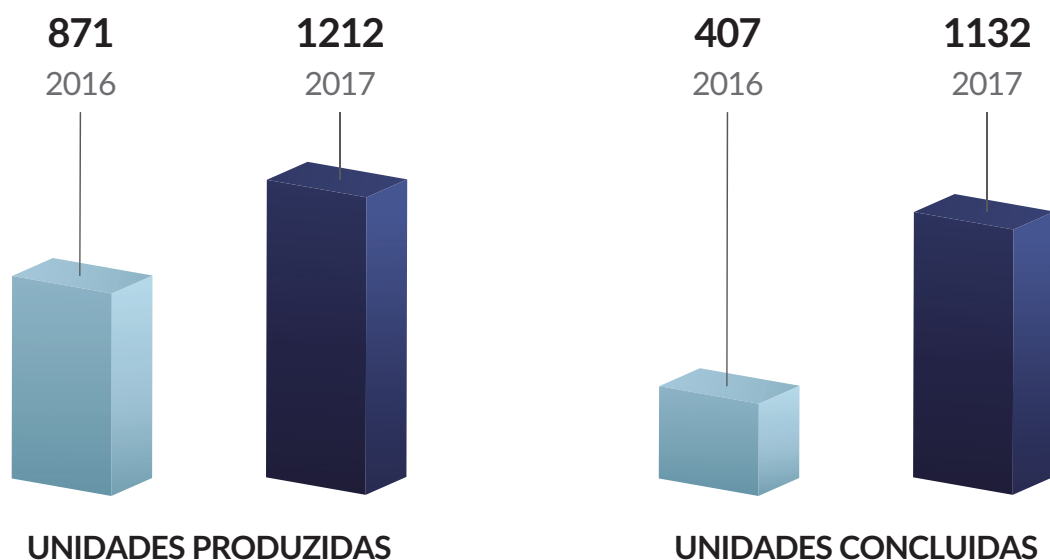


Ao longo do ano de 2017 mantivemos o foco na venda de unidades elegíveis ao FGTS. Todas as unidades que lançamos e vendemos são elegíveis ao programa MCMV. A Companhia seguiu a estratégia de vendas de 100% das unidades somente mediante à aprovação do financiamento imobiliário ou à vista. Desde antes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

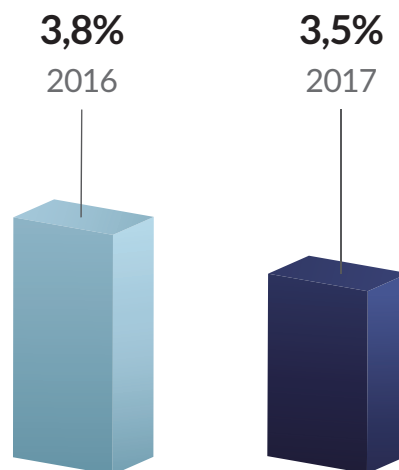
FINANCEIRO	2016	2017	VARIAÇÃO
Receita Bruta (Faturamento)	R\$ 91.092.155	R\$ 140.231.404	54%
Receita Operacional Líquida (ROL)	R\$ <b>88.312.238</b>	R\$ <b>134.926.280</b>	53%
VGv unidades vendidas	R\$ 68.597.124	R\$ 153.116.220	123%
VGv unidades lançadas	R\$ 125.484.700	R\$ <b>268.605.000</b>	114%
Despesas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

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

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.

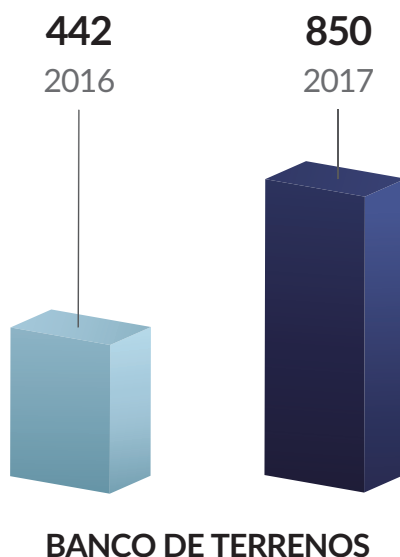
Em função do plano de expansão, a Companhia fez investimento em logística para otimizar o deslocamento de sua equipe. Adquiriu uma aeronave Phenom 100 - Embraer com o intuito de viabilizar e encurtar distâncias não somente para o time de expansão e novos negócios, bem como para que o corpo técnico. É 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](http://RI.INTERCONSTRUTORA.COM.BR)

