

Relatório de Resultados

Release de resultados 1T18



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

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

Destaques

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Introdução

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

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

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

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

Plano de Expansão

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

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

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

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

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

Mercado

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

PRINCIPAIS INDICADORES

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

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

Lançamentos

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

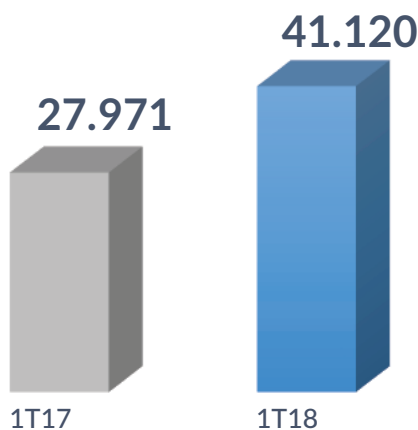
O empreendimento possui 1080 unidades e fica em uma localização de alta densidade demográfica e demanda. O empreendimento é muito próximo à rodoviária, ao Shopping Jardim Norte e ao Supermercado Bretas, além de contar com um Supermercado Bahamas (maior rede varejista da região), na área comercial do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

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

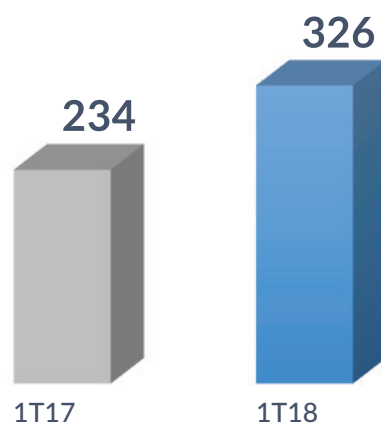
Vendas contratadas, líquidas de permutas

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

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



VENDAS CONTRATADAS, LÍQUIDAS DE PERMUTAS (UNID.)



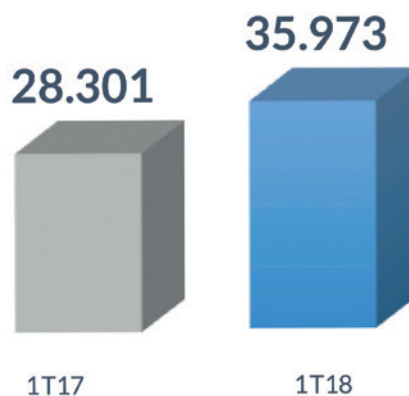
Venda Sobre Oferta (VSO)

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

Receita Operacional Líquida (ROL)

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

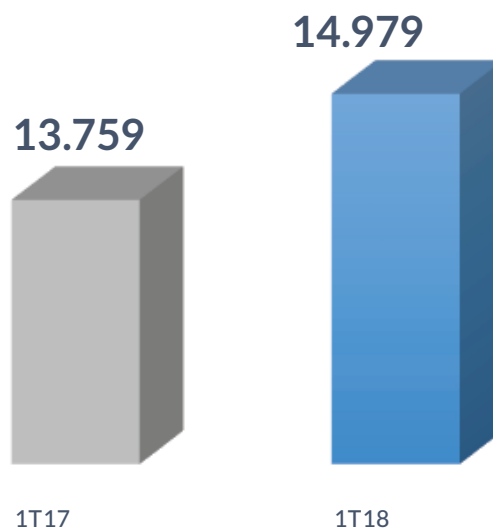
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ MIL)



Lucro Bruto

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

LUCRO BRUTO (R\$ MIL)



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

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

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

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

Despesas

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

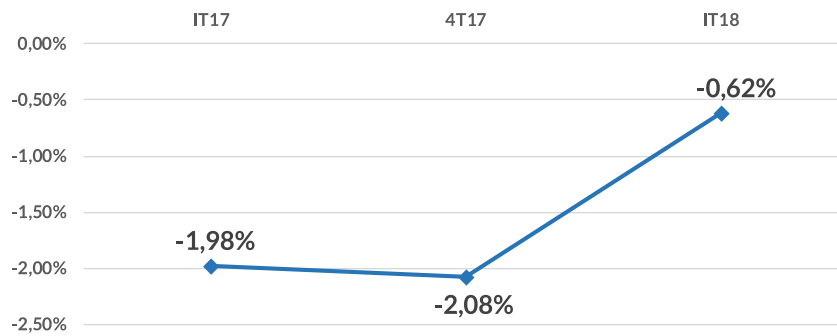
O aumento da Despesa Financeira reflete a mudança de ordem de grandeza do negócio, e consequentemente da magnitude da dívida bruta da Companhia, de um ano para o outro.

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

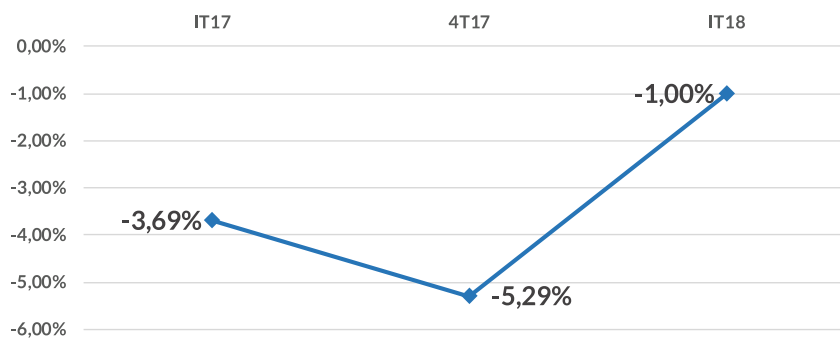
O aumento da Despesa em G&A reflete o momento atual de investimentos que a Companhia está passando. Diante do plano estratégico de crescimento e expansão geográfica, realiza-se investimentos nas seguintes frentes: governança, controles internos e novos negócios.

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

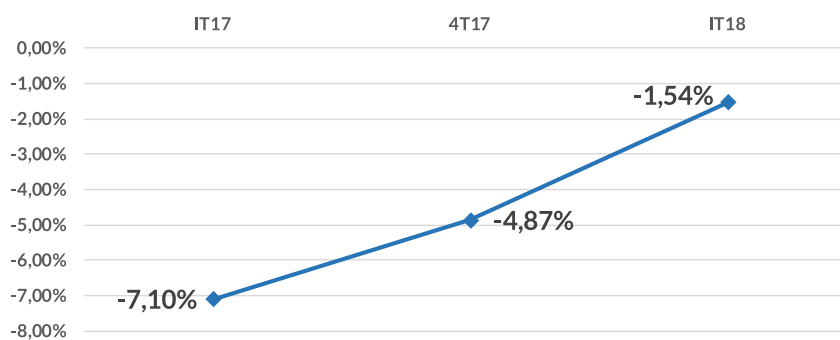
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO / VGV LANÇADO (%)



DESPESAS COMERCIAIS / VGV LANÇADO (%)



DESPESAS G&A / VGV LANÇADO (%)



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

Resultado Financeiro

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

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

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

Lucro Líquido

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

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

EBITDA

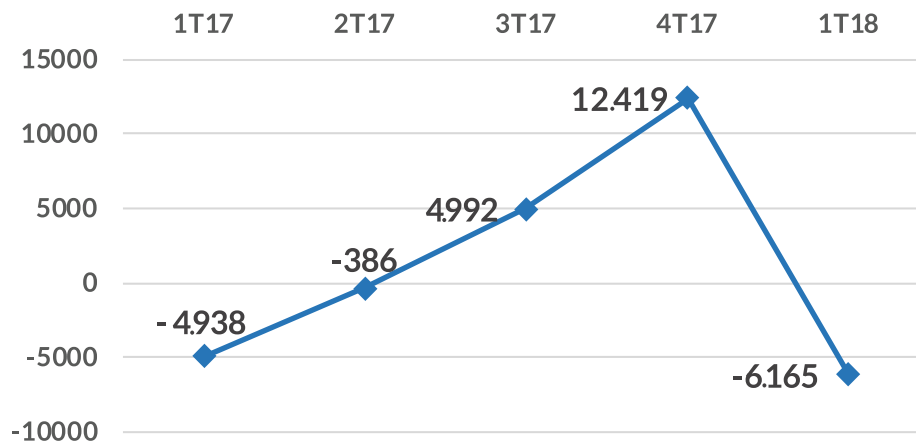
O EBITDA no 1T18 foi de R\$9,94 milhões, 11% inferior ao do 1T17. Houve impacto da margem bruta e maior nível de despesas, pelos mesmos motivos e da mesma forma que no Lucro Líquido.

Geração de Caixa

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

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

GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)



Financiamento bancário

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

Financiamento de apoio à produção

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

Custo médio ponderado da dívida

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

Receitas a apropriar por vendas de imóveis

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

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

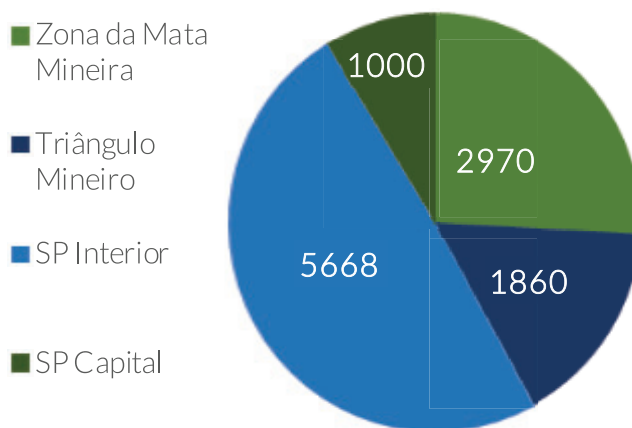
Estoques de unidades a serem vendidas

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

Landbank

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

LANDBANK (UNID.)



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

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



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

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

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

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

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

Governança

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

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

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

Tributação

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

Relacionamento com Auditores Independentes

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

Cláusula Compromissória

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

Declaração da Diretoria

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

Observações

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

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

Relações com Investidores

Contatos RI:

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

Juiz de Fora - MG | Cep 36025-275

Telefone: +(55 32) 3237-1540

Email: ri@interconstrutora.com.br

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

Cid Maciel Monteiro de Oliveira

Diretor Financeiro (CFO) e Diretor de Relações com Investidores

Email: cid@interconstrutora.com.br

Telefone: +(55 32) 3237-1540

Rodrigo Chaves Gherardi

Gerente de Relações com Investidores

Email: rodrigo.gherardi@interconstrutora.com.br

Telefone: +(55 32) 3237-1540

Balanço Patrimonial Consolidado | IFRS

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Balanços Patrimoniais

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

(Em reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

Demonstração dos Resultados do Exercício | IFRS

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Demonstrações dos Resultados

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

(Em reais, exceto o lucro líquido por ação)

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

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais.

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado | IFRS

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

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

(Em reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais

Demonstração de Valor Adicionado | IFRS

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Demonstrações do Valor Adicionado

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

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

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras trimestrais

Glossário

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

BOVESPA MAIS - Segmento de listagem da B3. O Bovespa Mais possibilita a realização de captações menores, se comparadas ao Novo Mercado, mas suficientes para financiar o seu projeto de crescimento. As empresas listadas no Bovespa Mais tendem a atrair investidores que visualizem um potencial de desenvolvimento mais acentuado no negócio. As ofertas de ações podem ser destinadas a poucos investidores e eles, geralmente, possuem perspectivas de retorno de médio e longo prazo.

Esse segmento permite efetuar a listagem sem oferta, ou seja, você pode listar a sua empresa na Bolsa e tem até 7 anos para realizar o IPO. Essa possibilidade é ideal para as empresas que desejam acessar o mercado aos poucos. Você pode trabalhar na profissionalização do seu negócio visando somente a listagem e depois terá mais tempo para realizar a oferta pública de ações. Ao desvincular um momento do outro, o acesso ao mercado tende a ser mais tranquilo e o nível de preparação da sua empresa mais alto.

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

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

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

Vendas Contratadas, Líquidas de Permutas - VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distratos e líquida de permuta.

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

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

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



Instituições parceiras



INTERCONSTRUTORA.COM.BR/RI

