

# Relatório de Resultados

3º Trimestre de 2017



## Lucro Líquido

R\$25,5 milhões acumulado no ano até 3T17, aumento de 159% em relação ao acumulado em 3T16.

## Receita Operacional Líquida

R\$95,2 milhões acumulado no ano até 3T17, aumento de 50% em relação ao acumulado em 3T16.

## Comunicado ao Mercado

Juiz de Fora, 14 de Novembro de 2017 – Inter Construtora S.A., construtora e incorporadora com foco em empreendimentos residenciais populares enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) faixas 1,5; 2 e 3, divulga hoje seus resultados operacionais e financeiros do 3º Trimestre (3T17).

## Destaques

- Implantação do conceito Minha Casa, Minha Vida Premium (“Apartamentos Inteligentes”) em todos os empreendimentos em construção.
- Lançamento do empreendimento Park Marilândia, em Juiz de Fora, de 960 unidades com VGV de R\$ 150 milhões.
- Aquisição de terreno de 20 mil m<sup>2</sup> em Uberaba levando o Landbank para uma capacidade potencial de 4750 unidades e VGV de R\$ 850 milhões.
- Aprovação de projetos para construção de 2 mil unidades.
- Conclusão de 652 unidades no trimestre.
- Inauguração de novo ponto de venda na cidade de Juiz de Fora. Loja de 600m<sup>2</sup>, com apartamento decorado, no centro da cidade. (Av. Getúlio Vargas)

## Mensagem da Administração

Ao contrário de algumas empresas do setor, nos últimos anos, a Inter Construtora vem apresentando crescimento em seu resultado financeiro e excelência em suas métricas não-financeiras. Estes resultados são fruto de uma operação fundamentada em três pilares:

- 1º - Aquisição criteriosa de terrenos
- 2º - Construção com qualidade diferenciada e velocidade
- 3º - Equipe de vendas dedicada

Entendemos que para se obter crescimento e excelência não basta somente construir e entregar unidades. É necessário construir com cuidado, de forma criteriosa, com qualidade e velocidade para encantarmos nossos clientes. Vemos cada pessoa que compra um imóvel da Inter não somente como cliente, mas como um embaixador de nossa empresa e nossos empreendimentos. Trabalhamos para que cada um deles recomendem empreendimentos Inter para seus amigos e familiares. Por isso, investimos em projetos e iniciativas que produzem uma experiência cada vez melhor para eles. Neste trimestre, investimos na melhoria da equipe pós-vendas e implantamos o Minha Casa, Minha Vida Premium (“Apartamentos Inteligentes”) para todos os nossos empreendimentos.

Além disso, operamos em um ambiente de recuperação econômica ainda tímida, mas não obstante positiva. É nítida a recuperação dos números de consumo e emprego.

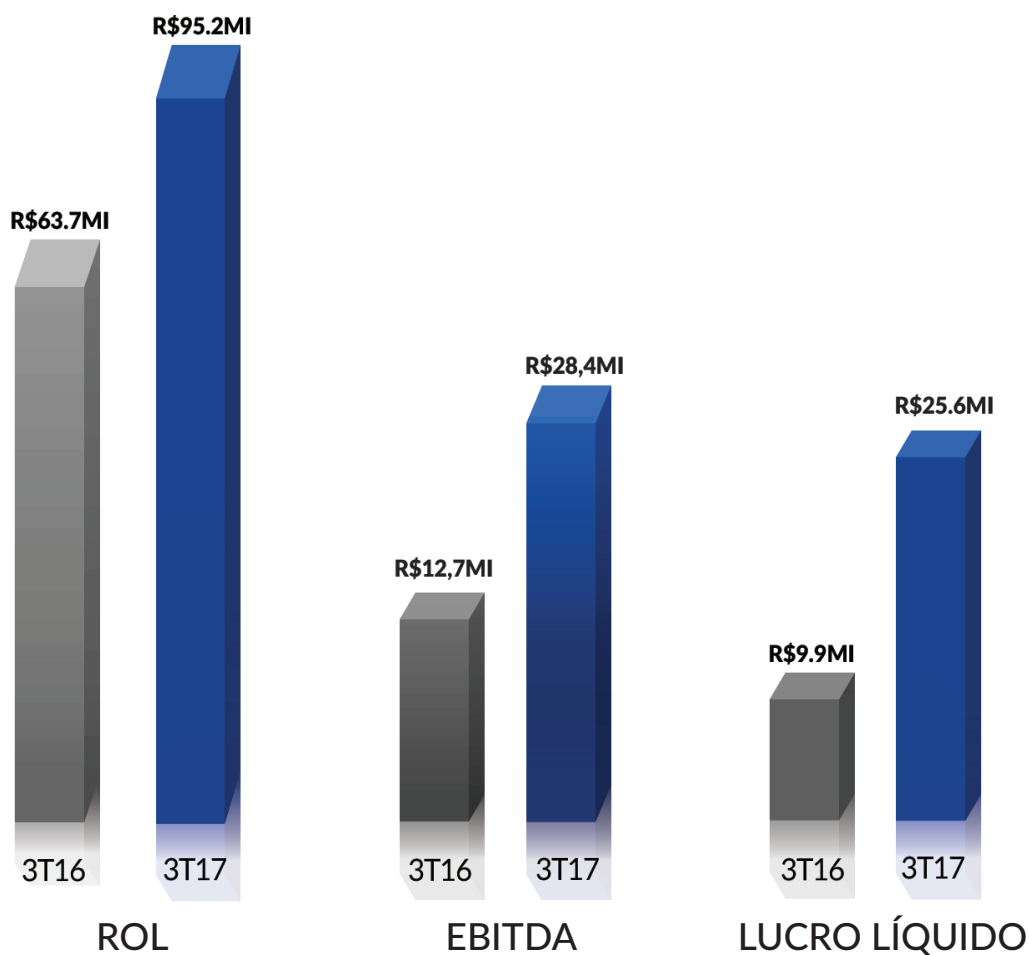
---

A indústria, setor imobiliário e de construção civil começam a obter melhoras marginais na demanda e consequentemente em receita. Apesar do país ainda estar passando por um doloroso processo de cicatrização no segmento político, subscrevemos a uma visão positiva com relação ao crescimento econômico e ao nosso setor de atuação. Esta visão é fundamentada nos seguintes fatores: (1º) expectativa de contínua redução na taxa de juros; (2º) efeitos positivos na geração de empregos, fruto da implementação da nova legislação trabalhista; (3º) dado o déficit habitacional o setor de habitação popular não deve ser negativamente impactado pelo resultado das eleições de 2018, independente do resultado.

A Caixa Econômica Federal passa por um processo de readequação do tamanho de seu balanço para atender às novas regras de adequação de capital de Basileia. O banco vem buscando soluções tanto pelo lado do ativo, avaliando venda de carteiras de crédito, quanto pelo lado do passivo, tendo conversas com o governo federal para transformar parte da dívida que tem com o FGTS em instrumento perpétuo, ou seja, sem prazo de vencimento. Enxergamos que o governo entende a dimensão da Caixa Econômica Federal no financiamento do setor de habitação popular e vai trabalhar para viabilizar uma solução. Dito isso, a Caixa tem tomado medidas restritivas na concessão de algumas linhas de crédito no varejo e não relacionados à habitação popular. Esta continua sendo prioridade para a instituição, e como consequência construtoras e empreendimentos viáveis e relevantes tem prioridade na obtenção de financiamento.

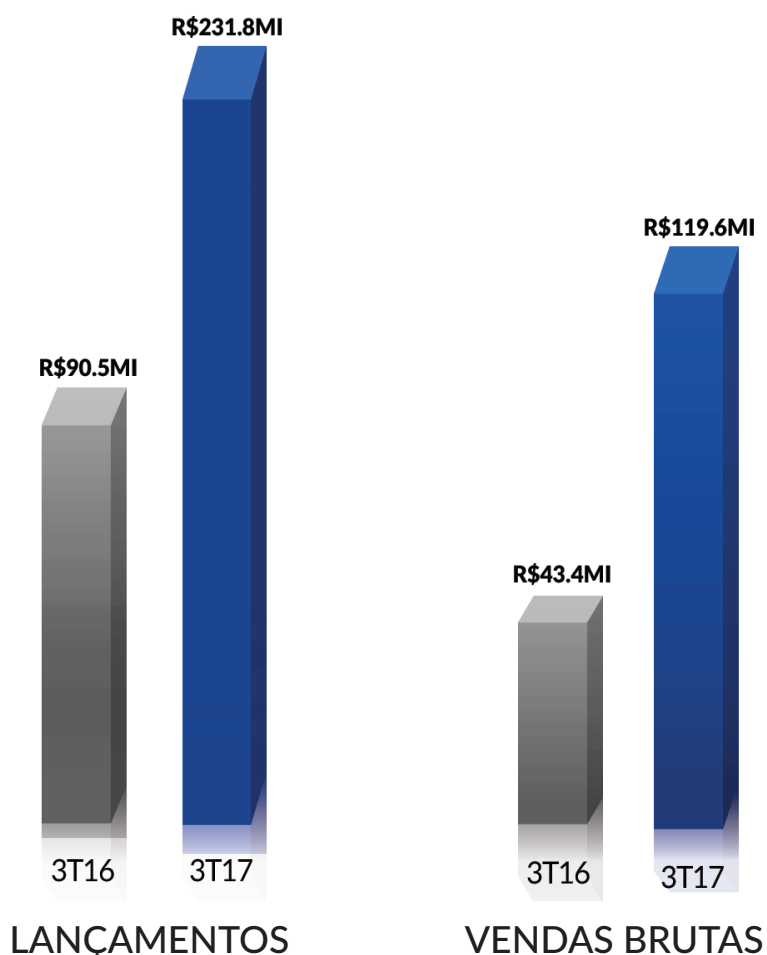
O 3º trimestre de 2017 (3T17) ficou marcado pela aceleração do crescimento de nossa operação, representado pelo aumento recorde de nossas métricas financeiras e não-financeiras.

Acumulado no ano até 3T17, obtivemos crescimento de 50% na Receita Operacional Líquida (ROL), 122% no EBITDA e de 159% no Lucro Líquido (LL).



Geração de caixa no acumulado no ano até 3T17 foi de R\$ 5 milhões.

A Inter permanece apresentando crescimento tanto no volume de vendas quanto em lançamentos. Nos últimos 12 meses lançamos 1740 unidades com VGV de R\$ 305 milhões. Alcançamos vendas brutas de R\$ 107 milhões, o que mostra a capacidade da Companhia de implementar seu plano estratégico de expansão e diferenciação com relação aos concorrentes no segmento de atuação.



No 3T17 tivemos apenas 13 distratos. Tal número representa menos de 1% em relação ao número de vendas. Isso se dá devido à nossa política de repasse imediato, ou seja, tão logo vendemos a unidade, já providenciamos a aprovação do cliente e repassamos à instituição financeira.

A empresa segue implementando o plano de expansão geográfica para cidades com número de habitantes superior a 300 mil. Adquirimos um terreno de 20 mil m<sup>2</sup> em Uberaba com capacidade de construção de 720 unidades residenciais e 19 comerciais com VGV potencial de R\$ 140 milhões.

Os fundamentos do plano de expansão se baseiam na manutenção dos padrões de performance e qualidade dos empreendimentos que construímos na região metropolitana de Juiz de Fora. O empreendimento Unique Ubá, de 240 unidades na cidade de Ubá, está 87,64% concluído com prazo e custo, ambos, abaixo da média da Companhia.

Acompanhamos a performance de todos os empreendimentos através de uma série de relatórios gerenciais padronizados e automatizados que medem velocidade e performance do andamento físico-financeiro de cada empreendimento em relação ao planejado e orçado. Se alguma métrica ou empreendimento não está de acordo com o planejado tomamos, rapidamente, medidas para solução de um eventual desvio.

A Inter vem se preparando para este processo de expansão e crescimento investindo em pessoas, sistemas e controle de processos. No último ano, investimos mais de R\$2 milhões na aquisição, desenvolvimento e implantação do sistema de ERP e gestão empresarial Mega. A Companhia está hoje dimensionada e preparada para absorver lançamentos, vendas e construção de 5 mil unidades/ano.

O banco de terrenos Landbank tem 186 mil m<sup>2</sup> com capacidade de lançamento de 4.750 mil unidades e R\$ 850 milhões de VGV.

Financeiro (Milhões)	3º Trimestre			Acumulado		
	2016	2017	Variação	3T16	3T17	Variação
Receita Bruta (Faturamento)	R\$ 25.390	R\$ 41.110	62%	R\$ 65.612	R\$ 98.791	66%
Receita Operacional Líquida (ROL)	R\$ 24.640	R\$ 39.543	60%	R\$ 63.686	R\$ 95.244	50%
VGV unidades vendidas	R\$ 15.642	R\$ 56.464	261%	R\$ 43.456	R\$ 119.601	175%
VGV unidades lançadas	R\$ 65.184	R\$ 174.990	168%	R\$ 90.485	R\$ 231.794	156%
Despesas Financeiras	R\$ 0.489	R\$ 1.168	139%	R\$ 3.693	R\$ 3.146	-15%
Resultado Financeiro Líquido	R\$ 0.224	R\$ 0.863	286%	R\$ 2.881	R\$ 2.243	-22%
Despesas Financeiras / ROL (%)	2.0%	3.0%		5.8%	3.3%	
Despesas Financeiras / Vendas Contratadas (%)	3.1%	2.1%		8.5%	2.6%	
Despesas Comerciais	R\$ 1.222	R\$ 2.524	107%	R\$ 2.545	R\$ 5.507	116%
Despesas Comerciais / ROL (%)	5.0%	6.4%		4.0%	5.8%	
Despesas Comerciais / Vendas Contratadas (%)	7.8%	4.5%		5.9%	4.6%	
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	R\$ 1.958	R\$ 2.193	12%	R\$ 7.503	R\$ 5.494	-27%
Despesas G&A / ROL (%)	7.9%	5.5%		11.8%	5.8%	
Despesas G&A / Vendas Contratadas (%)	12.5%	3.9%		17.3%	4.6%	
Custo de Construção	R\$ 13.837	R\$ 22.424	62%	R\$ 38.880	R\$ 55.515	43%
Custo de Construção / ROL (%)	56.2%	56.7%		61.1%	58.3%	
Custo de Construção / Vendas Contratadas (%)	88.5%	39.7%		89.5%	46.4%	
Custo de Construção / VGV Lançadas	21.2%	12.8%		43.0%	24.0%	
Lucro Bruto	R\$ 10.803	R\$ 17.119	63%	R\$ 24.805	R\$ 39.728	62%
Margem Bruta	43.8%	43.3%		38.9%	41.7%	
Lucro Líquido	R\$ 7.371	R\$ 11.474	56%	R\$ 9.877	R\$ 25.559	39%
Margem Líquida	29.9%	29.0%		15.5%	26.8%	
EBITDA	R\$ 7.610	R\$ 12.590	65%	R\$ 12.774	R\$ 28.388	122%
Margem EBITDA	30.9%	31.8%		20.1%	29.8%	
Geração de Caixa	R\$ 1.723	R\$ 5.379	212%	R\$ 4.512	R\$ 4.992	11%
Dívida Líquida	R\$ -	R\$ 4.350	0%	R\$ -	R\$ 4.350	0%
Patrimônio Líquido	R\$ 14.118	R\$ 21.630	53%	R\$ 14.118	R\$ 21.630	53%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Total	0.0%	20.1%		0.0%	20.1%	

Físico (Unidades)	3º Trimestre			Acumulado		
	3T16	3T17	Variação	3T16	3T17	Variação
Número de unidades lançadas	396	1320	233%	556	1620	191%
Número de unidades contratadas	156	480	208%	316	1020	223%
Número de unidades vendidas	126	339	169%	363	850	134%
Número de unidades produzidas	248	335	35%	621	785	26%
Número de unidades concluídas	220	648	195%	407	972	139%

## 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.”