

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia anuncia os resultados do quarto trimestre de 2017 com lucro líquido de R\$25,3 milhões, portanto, encerrando o exercício de 2017 com lucro líquido de R\$358,8 milhões, crescimento de 56% em relação a 2016. No resultado de 2017, apesar das dificuldades econômicas e políticas enfrentadas e das adversidades e riscos inerentes ao negócio, destacamos os seguintes feitos alcançados pela gestão da Companhia: (i) a contenção da incidência do distrato, que apresentou redução de 28% em relação ao ano anterior, mesmo que o VGV entregue tenha sido 24% maior; (ii) a consistência das vendas de estoque pronto, possibilitado pelo uso proativo do financiamento direto aos clientes, tirando proveda da posição sólida de caixa da Companhia para contrapor eventuais restrições de crédito imobiliário; (iii) a importante aquisição de participação nos projetos Parque e Bosque Ventura e Jardins do Brasil - projetos esses dos quais a Companhia já fazia parte; (iv) a velocidade de vendas observada nos lançamentos realizados - na média ponderada, superior a 40% das unidades vendidas dentro dos primeiros 2 meses após o lançamento; (v) as recorrentes economias de obra, obtidas através da eficiência da equipe de engenharia da Companhia, culminando em uma margem bruta para o exercício de 2017 de 44,2%; e (vi) a venda da Torre B do projeto EZ Towers - até então o maior e mais ousado projeto da história da Companhia, que entregou margem bruta agregada de 52,8% - por expressivos R\$650,4 milhões de valor de venda, já líquido de comissão.

No entanto, para a Companhia, o ano de 2017 também parece ser um divisor de um longo ciclo de desenvolvimento imobiliário, iniciado na abertura de capital em 2007. O IPO é seguido por uma fase positiva de sete anos de crescimento econômico - correspondidos por constantes crescimentos anuais de VGV lançado -, encerrando-se em 2013, dando vez para um período de acomodação e retração da atividade nos anos de 2014 a 2016. Mas foi em 2017 que a Companhia concluiu as últimas entregas dos lançamentos de 2014 e 2016, marcados por quantidade expressiva de unidades, que, para efeito de comparação, será 90% menor em 2018, ensejando três importantes consequências deste período de transição: (i) redução da atividade de construção da Companhia, como efeito da redução de lançamentos nos últimos anos; (ii) flexibilização da estratégia de comercialização de unidades, com

foco na redução do estoque de R\$1,4 bilhão, dos quais R\$1,1 bilhão já se encontra performado; e (iii) geração de caixa, que se traduzirá diretamente em capacidade de investimento renovada.

É válido ressaltar que parte expressiva do caixa gerado nesse último ciclo já fora distribuído via dividendos adicionais de R\$566,1 milhões e, também, alocado na aquisição de novos terrenos, contribuindo para o landbank durante o exercício com o equivalente a R\$1,2 bilhão em VGV potencial. Para além do (a) banco de terrenos abastecido com o total de R\$6,1 bilhões de valor potencial de venda, a Companhia ingressa no ano de 2018 contando com (b) carteira de recebíveis total de R\$842 milhões (incluindo projetos compartilhados), dos quais R\$405 milhões estão sob alienação fiduciária já assinadas, sujeitos a taxa de 10% a 12% e acrescidos de inflação (IGP-DI); e com (c) posição bruta de caixa de R\$561,5 milhões e posição líquida de R\$325,8 milhões. Isso posto, a Companhia encontra-se com recursos para, em um gradual reaquecimento da atividade econômica, aliado de ajustes no cenário político em ano eleitoral, retomar o aproveitamento integral da sua capacidade de geração, lançamento e construção de novos empreendimentos imobiliários a partir de 2018. Reflexo desse diagnóstico é que, após meia década sem tê-lo feito, a Companhia se comprometeu com um guidance de lançamentos, estipulado entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão de VGV lançado, e que, no seu ponto médio, representa um crescimento de 180% em relação a 2017. Concomitante aos lançamentos, a possibilidade de inaugurar o novo ciclo com a construção de um projeto comercial que se propõe a reproduzir o modelo de sucesso do EZ Towers - modelo esse que, incontestavelmente exitoso, ganha continuidade através do EZ Esther Towers.

Assim, a Companhia se orgulha de apresentar em seus 10 anos de existência como empresa de capital aberto, máximos R\$3,3 bilhões de lucro líquido. Para servir de parâmetro, tal cifra representa 125% do atual patrimônio líquido da Companhia, ou mesmo mais de 600% do montante arrecadado em seu IPO em 2007. Esse lucro líquido, que no período rendeu um ROE anualizado médio de 22,7%, permitiu também a ampla distribuição de dividendos de R\$1,36 bilhão, o equivalente a 250% do capturado no IPO. Vale destacar que nesse montante distribuído ainda deverá ser adicionada a distribuição mínima obrigatória

referente ao resultado do exercício de 2017 - outros R\$85,2 milhões em dividendos, a serem submetidos a aprovação na AGO do dia 27 de abril de 2018. Tendo em conta a consistente valorização das ações da Companhia desde 2007, embutidos os proventos emitidos no período, deve-se notar que o acionista que comprou ações da Companhia na data do seu IPO, testemunhou desde então um rendimento do papel equivalente a 118% do CDI, atestado do que foi uma abertura de capital vitoriosa no setor de construção civil - e de um modelo de negócios arquitetado para a consistente e longa captura de valor.

Administração EZTEC.

■ CÂMARA DE ARBITRAGEM

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e 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, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

■ RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independente não prestaram durante 2017 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016			31/12/2017	31/12/2016		
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	4	19.287	24.141	70.849	103.875	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	125.789	224.958
Aplicações financeiras	5	434.259	444.245	490.664	459.980	Fornecedores		2.174	527	16.407	19.585
Contas a receber	6	-	-	347.542	622.340	Obrigações trabalhistas		1.240	1.188	4.028	4.422
Imóveis a comercializar	7	-	-	781.341	1.042.903	Obrigações fiscais		7.196	4.533	15.012	12.692
Tributos a compensar	8	-	-	6	3.288	Contas a pagar		786	773	48.095	48.160
Dividendos a receber de controladas em conjunto	14	4.226	4.886	4.226	4.886	Provisão para garantia	2.12	-	-	19.712	15.536
Outros créditos		593	629	15.999	27.147	Adiantamento de clientes	10.a	-	-	14.411	12.254
Total do ativo circulante		458.365	473.907	1.713.909	2.263.087	Terrenos a pagar	12	-	-	27.028	7.081
						Dividendos a pagar	16.f	85.222	54.676	85.222	54.676
						Partes relacionadas	14	713.419	419.897	18.684	19.506
						Provisão para perdas com investimentos	9	726	-	-	-
						Tributos com recolhimento diferido	13.a	-	-	14.346	26.177
						Total do passivo circulante		810.763	481.594	388.734	445.047
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6	-	-	387.776	296.885	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	109.862	128.507
Imóveis a comercializar	7	-	-	606.748	598.875	Terrenos a pagar	12	-	-	5.000	62.029
Tributos a compensar	8	29.486	17.522	29.528	17.522	Provisão para garantia	2.12	-	-	326	3.543
Partes relacionadas	14	1.162	596	100	483	Provisão para riscos e processos judiciais	15	5.395	5.285	11.781	11.658
Títulos a receber	14	14.618	14.618	14.618	14.618	Tributos com recolhimento diferido	13.a	5.761	5.941	21.606	18.014
Outros créditos		21.554	29.795	47.732	13.135	Outros débitos com terceiros		-	-	2.037	2.954
Investimentos	9	2.828.928	2.779.383	297.038	306.453	Total do passivo não circulante		11.156	11.226	150.612	226.705
Imobilizado	2.10	236	843	3.377	1.111	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Intangível	2.10	2.912	3.985	2.922	3.996	Capital social	16.a	1.356.704	1.356.704	1.356.704	1.356.704
						Reservas de capital	16.b	38.297	38.297	38.297	38.297
						Ágio em transações com sócios	16.c	(49.414)	(49.414)	(49.414)	(49.414)
						Reservas de lucros	16.d, 16.e, 16.f	1.189.755	1.482.242	1.189.755	1.482.242
Total do ativo não circulante		2.898.896	2.846.742	1.389.839	1.253.078	Patrimônio líquido dos acionistas controladores		2.535.342	2.827.829	2.535.342	2.827.829
TOTAL DO ATIVO		3.357.261	3.320.649	3.103.748	3.516.165	Patrimônio líquido das controladas não controladoras no patrimônio líquido das controladas		-	-	29.060	16.584
						Total do patrimônio líquido		2.535.342	2.827.829	2.564.402	2.844.413
						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.357.261	3.320.649	3.103.748	3.516.165

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Ágio em transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
					Reserva legal	Reserva de expansão			
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2016		1.220.000	38.297	(49.414)	134.931	1.085.069	273.409	2.702.292	2.705.554
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	11.253	11.253
Aumento de capital	16.a	136.704	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para reserva de expansão		-	-	-	-	-	-	(50.000)	(50.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	86.705	-	-	-
Destinação do resultado do exercício:							230.213	230.213	2.069
Reserva legal	16.d	-	-	-	11.511	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	(11.511)	-	-
Reserva de expansão	16.e	-	-	-	-	38.488	-	(54.676)	(54.676)
Parcela à disposição da Assembleia Geral	16.f	-	-	-	-	-	(38.488)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		1.356.704	38.297	(49.414)	146.442	1.210.262	125.538	2.827.829	2.844.413
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	9.839	9.839
Dividendos adicionais	16.f	-	-	-	-	(440.555)	(125.538)	(566.093)	(566.093)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	358.828	358.828	2.637
Destinação do resultado do exercício:									
Reserva legal	16.d	-	-	-	17.941	-	-	(17.941)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	-	(85.222)	(85.222)
Reserva de expansão	16.e	-	-	-	-	255.665	-	(255.665)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		1.356.704	38.297	(49.414)	164.383	1.025.372	(255.665)	2.535.342	2.564.402

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	Controladora		Consolidado		FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Lucro líquido do exercício	358.828	230.213	361.465	232.282	Aquisição de títulos financeiros	(1.282.908)	(298.911)	(1.461.708)	(322.891)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					Resgate de títulos financeiros	1.347.313	204.477	1.492.447	229.386
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	(16.114)	(10.957)	Aquisição/aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(256.955)	(126.973)	(63.733)	(3.489)
Variação monetária e juros, líquidos	(55.921)	(51.970)	(79.302)	(90.084)	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(112)	(105)	(3.038)	(121)
Amortizações de mais-valia	28.719	16.569	2.602	3.846	Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(192.662)	(221.512)	(36.032)	(97.115)
Ganho em investimentos com compra vantajosa	(27.046)	(11.976)	(27.046)	(11.976)	FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Depreciações e amortizações	1.792	3.076	1.845	3.219	Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	438.589	184.171
Equivalência patrimonial	(361.553)	(234.788)	(24.181)	(39.406)	Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(557.242)	(62.805)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	583	(51)	27.684	16.165	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	9.840	11.254
Provisão para riscos e demandas judiciais	110	1.000	110	4.604	Partes relacionadas	289.271	72.597	(2.730)	27.213
Baixa de investimentos	-	135	-	64.840	Dividendos pagos	(620.757)	(155.445)	(620.757)	(155.445)
Provisão para perdas com investimentos	726	-	-	-	Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(331.486)	(82.848)	(732.300)	4.388
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					(REDUÇÃO/AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO)	24.141	3.151	103.875	78.840
Contas a receber	-	-	278.004	100.343	CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO EXERCÍCIO	19.287	24.141	70.849	103.875
Imóveis a comercializar	(1.518)	19.533	(32.981)	(159.016)					
Outros ativos	-	-	295.870	(159.016)					
Aumento (redução) nos passivos operacionais:									
Fornecedores	1.647	(805)	(4.048)	(2.359)					
Outros passivos	2.715	2.047	(10.795)	25.603					
Dividendos recebidos de controladas	570.975	352.367	24.178	77.140					
Imposto de renda e contribuição social pagos	(763)	-	(27.194)	(16.106)					
Juros pagos	-	-	(36.948)	(26.364)					
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	519.294	325.350	735.306	117.762					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 9. A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o lote

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão; Valor justo de instrumentos financeiros - quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado o valor justo de avaliação, incluindo o método de avaliação, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test")** - a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, uma provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2017, não foram identificados indicadores de perda ou redução ao valor recuperável em relação à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto. **2.7. Instrumentos financeiros** Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, títulos a receber, partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar e contas a pagar. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir: **a) Empréstimos e recebíveis** Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são mensurados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. **b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado** Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliados individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito não significativas e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável. **c) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado** Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. **d) Ativos financeiros** Ativos financeiros são classificados pelo valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, demais contas a receber e outros recebíveis. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve. **Caixa e equivalentes de caixa** - representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado. **Aplicações financeiras** - referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e cujo preço líquido em mercado é próximo ao valor nominal. **Ativos financeiros** são classificados nas demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado. **Contas a receber, provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato** - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves. **Desreconhecimento (baixa)** - Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro) ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de repasse; e • A Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo. **e) Passivos financeiros:** São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros são: empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar, partes relacionadas e contas a pagar. **i) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado** incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza com o prazo de contrato de venda ou reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado quando incorridos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria. **Desreconhecimento (baixa)** - Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, a diferença entre os valores originais é tratada como baixa de passivo original e criação de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. **f) Instrumentos financeiros - Apresentação líquida** 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. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou do contraparte. **2.8. Imóveis a comercializar** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao empreendimento imobiliário, desde que não tenham sido concluídos, ou unidades não foram comercializadas. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades. **2.9. Investimentos** A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.10. Imobilizado e intangível** O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente: 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terrenos de acordo com o prazo de contrato de locação. O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável. **2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais** A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. **2.12. (Provisão para garantia** Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. **2.13. Impacto de renda e contribuição social** - Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas não possuem instrumentos financeiros imobilizados em tributos e não são calculados aplicando-se a base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda ("IRPJ") e a contribuição social ("CSLL", respectivamente, e o imposto de 10% sobre as vendas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se as taxas de 25% e 9%, respectivamente. Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente. **2.14. Tributos com recolhimento diferido** O imposto de renda, a Contribuição Social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, descrito na Nota Explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. **2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e contas a pagar** A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B) que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque; As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão - "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes". A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função do ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção. **2.17. Informação por segmento** As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais. **2.18. Demonstração do valor adicionado** Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e segundo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. **2.19. Emissão de ações e benefícios concedidos a empregados** A Companhia emite ações e benefícios concedidos a empregados e a administração da Companhia inclui, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Essas beneficiárias são registradas no resultado do exercício, à medida que são incorridas. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações. **2.20. Lucro básico e diluído por ação** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento contábil em eventos subsequentes à preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17. **2.21. Normas e interpretações emitidas pelo CPC/IASB** A administração da Companhia avaliou e concluiu que não houve impacto decorrente da adoção das novas normas vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, as seguintes IFRSs foram publicadas, porém não possuem aplicação obrigatória:**

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 9 (CPC 46) - Instrumentos financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 (CPC 6 R2) - Operações em arrendamento mercantil	Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 15 (CPC 47) - Receita de Contrato com Cliente	Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), cujo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, segundo as disposições da Orientação Técnica OPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO - CIR/CLAU/CVM/SNC/SEP/nº 01/2018, informando que a OPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB - IFRS IC sobre o reconhecimento da receita, para determinados contratos, serem emitidas as normas ou os eventos subsequentes à preparação das demonstrações financeiras. Assim, o referido OFÍCIO orienta que enquanto o processo de discussão da OPC 04 (R1) não for concluído, a OPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018. A Companhia aguarda a solução do tema sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes, se aplicável. Em relação ao IFRS 9, a administração não identificou efeitos relevantes decorrentes de sua adoção. A Administração ainda não avaliou os efeitos da adoção desses da IFRS 16 nas demonstrações financeiras, mas não espera efeitos relevantes.

3 AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Aquisições de participações adicionais e controles nos exercícios de 2017 e de 2016 Em 1º de outubro de 2016, a Companhia adquiriu de terceiros 20% de participação na Mônaco Incorporadora S.A. por R\$16.077, passando a deter 80% de participação e o controle. Em 20 de outubro de 2016, a Companhia adquiriu de terceiros 45% de participação na Serra Azul Incorporadora Ltda. por R\$4.118, passando a deter 90% da participação e o controle. Em 2 de outubro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 15% de participação na Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$13.030, passando a deter 85% da participação e o controle. Em 2 de outubro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 13,75% de participação na Phaser Incorporação SPE S.A. por R\$43.190, passando a deter 41,25% de participação, sem obter o controle. Em 12 de dezembro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 90% de participação e o controle da Pisa Incorporação SPE Ltda. por R\$27.344. A Companhia alocou o excesso do preço pago, preliminarmente na mais valia de terrenos. A mensuração final será efetuada no transcorrer do exercício de 2018, contudo não são esperadas reclassificações relevantes. O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remuneração das participações originais, conforme estudo preparado por especialistas independentes, é como segue:

	Controladora			
	Participação direta - %	Ativo	Passivo	Resultado do exercício
Sociedades controladas				
Istardia Incorporadora Ltda.	99,99%	118	-	118
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.349	29	2.320
J.J. Rodrigues Emp. Imob. Ltda. (a)	99,99%	8.516	3.853	4.663
Jauaper Incorporadora Ltda.	99,99%	49.853	5.225	44.628
Jequitai Incorporadora Ltda.	75,00%	9.733	-	9.733
Jujuí Incorporadora Ltda.	99,99%	20.930	48	20.882
Justi Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.887	461	10.426
Lafete Incorporadora Ltda.	99,99%	29.938	700	28.238
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.082	13.000	3.082
Lusane Incorporadora Ltda.	99,99%	13.612	129	13.283
Luzings Incorporadora Ltda.	99,99%	78.469	2.236	76.433
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	46.284	15.207	31.077
Manoira Incorporadora Ltda.	99,99%	8.015	1.891	6.124
Mariporã Incorporadora Ltda.	99,99%	175.884	1.735	174.149
Marcelle Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	38.964	874	38.090
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	88.614	12.875	75.739
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	16.784	5.004	11.780
Mil Residencial Ltda.	99,99%	3	-	3
Mizari Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.443	2.997	33.446
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	59.033	5.714	53.319
Motza Incorporadora Ltda.	99,99%	17.722	23	17.749
Onawa Incorporadora Ltda.	99,99%	17.302	599	16.703
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	35.615	1.987	33.628
Parque Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.950	3.511	18.439
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b)	41,25%	444.634	118.101	326.533
Pinalha Incorporadora Ltda.	99,99%	25.695	103	25.592
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	16.948	5	16.943
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	90,00%	26.443	678	25.765
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	-
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.885	162	16.723
Puebla Incorporadora Ltda. (a)	65,00%	135.043	86.649	48.394
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	94.187	3.097	91.090
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	20.154	1.884	18.270
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	-
Santa Lidia Emp. e Part. SPE Ltda. (a)	50,00%	12.714	3.684	9.030
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	14.614	88	14.526
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.702	797	905
Scipião Incorporadora Ltda.	99,99%	16.985	1.497	15.488
Serra Azul Incorporadora Ltda.	90,00%	3.431	343	3.088
Silvana Incorporadora Ltda.	99,99%	14.556	12	14.544
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	17.617	301	17.316
Sinco São Paulo Emp. Imob. Ltda. (a)	76,87%	20.875	208	20.667
Soldadeir Emp. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.122	1.870	252
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	-
Tatupaje Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	20.732	3.265	17.467
Tec Vendas Consult. Imóveis Ltda. (d)	99,99%	1.981	2.207	(226)
Tiro Incorporadora Ltda.	99,99%	55.702	15.641	40.061
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	10.452	473	9.979
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	31.936	4.246	27.690
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	25.793	1.101	24.692
Trévis Incorporadora Ltda. (d)	90,00%	6.497	7.053	(565)
Tupui Incorporadora Ltda.	99,99%	53.499	58	53.441
Val do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	69.369	853	68.516
Vale Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	74.715	50	74.665
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	4.994	10	4.984
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99%	35.567	11.003	24.564
Vermouth Incorporadora Ltda.	99,99%	30.302	269	30.033
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.614	408	21.206
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	88.412	4.561	83.851
Winhed Incorporadora Ltda.	99,99%	17.467	5.332	12.135
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	9.829	249	9.580
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	1.325	322	1.003
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	28.972	824	28.148
Yper Incorporadora Ltda.	99,99%	452	1	451
Subtotal		361.553	2.798.160	2.749.342
Mais-valia				30.768
Total de investimentos				2.828.928

b) Aquisição de controlada no exercício de 2016: Em 15 de agosto, foi adquirida de terceiros 100% de participação da empresa Scipião Incorporadora SPE Ltda., por R\$11.482. Os ativos na data da aquisição foram avaliados da seguinte forma:

	Controladora			
	Participação original (*)	Ativo	Passivo	Resultado do exercício
Terrenos (**)		12.400	-	12.400
Outros custos relacionados ao empreendimento		2.750	-	2.750
Valor pago 100% de participação		(11.482)	-	(11.482)
Efeito de compra vantajosa (*)		3.668		3.668

(*) Classificado em "outras receitas e despesas operacionais, líquidas". O efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos foi constituído à alíquota de 34% sobre o efeito registrado. (**) Conforme laudo emitido por avaliador independente. (***) Os valores justos estão apresentados considerando a participação adquirida, haja vista não ter obtido o controle da sociedade.

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora			
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	5.310	3.360	44.623	53.609
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	13.977	20.781	26.226	50.266
	19.287	24.141	70.849	103.875

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração que variam de 96% a 100,5% do CDI (100% a 100,5% do CDI em 31 de dezembro de 2016).

5 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2017 possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizados de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. Todas as aplicações financeiras está mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Controladora			
	Taxa de Remuneração	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017
Aplicações em CDB's	70% a 102% do CDI	71.167	145.727	78.722
Aplicações em fundos de investimentos não exclusivos (*)	95,4% do CDI	363.092	298.518	411.942
	106,8% do CDI	434.259	444.245	490.664

(*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

6 CONTAS A RECEBER

	Controladora			
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Clientes por incorporação de imóveis - Obras concluídas	664.903	388.572	664.903	388.572
Clientes por incorporação de imóveis - Obras em construção (**)	68.887	528.988	68.887	528.988
Duplicatas a receber - Serviços	1.628	1.665	1.628	1.665
	735.318	919.225	735.318	919.22

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

11 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do Consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,5% a 9,2% a.a., com vencimento final previsto para até janeiro de 2020, no montante de R\$235.651 em 31 de dezembro de 2017, sendo R\$125.789 no circulante e R\$109.862 no não circulante (R\$353.465 sendo R\$224.958 no circulante e R\$128.507 no não circulante em 31 de dezembro de 2016). Os empréstimos e financiamentos obtidos são relativos ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atreladas com índices financeiros da Companhia. O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2019. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final
31/12/2016	353.465	438.589	(557.242)	(36.948)
31/12/2017				37.787

12 TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	-	385	385
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	-	13.000	-
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	-	1.260	-
Michigan Incorporadora Ltda.	Incarinópolis	-	-	5.000	-
Siena Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	-	-	6.480
Vale do Paraíba Inc. Ltda.	Brooklin	-	-	852	-
Zebrão Incorporadora Ltda.	Moema	-	-	11.000	-
Ypê Incorporadora Ltda.	São Caetano	-	-	IGPM	62.029
Outras				531	216
				37.787	69.180
				27.028	69.180
				5.000	62.029

Circulante

Em 31 de dezembro de 2017, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2018, excção ao terreno adquirido pela controlada Crown Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2012. O vencimento das parcelas classificadas no não circulante está previsto para o ano de 2019.

13 TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	16.944	17.473	743.466	981.917
IRPJ diferido	4.236	4.368	13.722	16.399
CSLL diferida	1.525	1.573	15.000	7.870
PIS e COFINS diferidos	-	-	19.730	19.913
	5.761	5.941	35.952	44.191
	-	-	14.346	26.177
	-	-	1.200	1.200
	5.761	5.941	21.606	18.014

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2019 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	359.411	230.162	384.199	248.447
Alíquota - 34%	(122.200)	(78.255)	(130.628)	(84.472)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	122.928	79.828	8.222	13.398
Efeito de outras exclusões	15.315	5.633	9.409	5.633
Efeito sobre adições	(11.300)	(7.412)	(1.536)	(4.652)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/regime especial de tributação	-	-	91.799	53.926
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	580	255	-	-
Total dos impostos	(583)	51	(22.734)	(16.165)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(763)	-	(27.684)	(17.322)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	180	51	4.950	1.157
Taxa efetiva	(0,2%)	-	(5,9%)	(6,5%)

(i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

14 PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	868	137	-	-
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda.	294	38	100	98
Outros	1.162	596	100	483

Passivo circulante (*):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Aifenas Incorporadora Ltda.	28.283	27.528	-	-
Aunilac Incorporadora Ltda.	14.933	7.263	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	1.406	1.431	1.406	1.43
Brasão Incorporadora Ltda.	15.315	15.315	15.315	15.400
CCISA07 Incorporadora Ltda.	-	2.060	-	2.060
Crown Incorporadora Ltda.	26.248	21.353	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	21.355	16.655	-	-
Ez Tec Tecnica Engenharia e Construções Ltda.	7.505	11.415	-	-
Flores Incorporadora Ltda.	21.358	20.963	-	-
Garcima Empreendimentos Imobiliários Ltda.	155.893	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.051	26.591	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	19.523	17.818	-	-
Jauperei Incorporadora Ltda.	11.485	11.596	-	-
Lafayette Incorporadora Ltda.	18.675	6.900	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	11.093	10.733	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	36.603	-	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.193	30.696	-	-
Miziera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.120	-	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	18.075	17.465	-	-
Otava Incorporadora Ltda.	16.492	16.282	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	23.649	8.994	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.607	19.811	1.333	-
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.726	13.351	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	13.927	12.847	-	-
Tatupê Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.909	9.074	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	-	1.287	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	9.141	8.196	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	13.003	17.959	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	47.871	19.244	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.195	9.135	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	14.630	9.030	-	-
Outros	48.106	29.020	630	615
	713.419	419.897	18.684	19.506

(*): Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, civis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizam R\$1.781 em 31 de dezembro de 2017 e R\$1.781 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.285 e R\$11.658 na controladora e consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2016). A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2017 o total era de R\$34.008, sendo R\$25.381 civis e R\$8.627 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2016 R\$52.919, sendo R\$34.285 civis e R\$18.634 trabalhistas).

15 PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, civis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizam R\$1.781 em 31 de dezembro de 2017 e R\$1.781 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.285 e R\$11.658 na controladora e consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2016). A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2017 o total era de R\$34.008, sendo R\$25.381 civis e R\$8.627 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2016 R\$52.919, sendo R\$34.285 civis e R\$18.634 trabalhistas).

16 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social Em 31 de dezembro de 2017 o capital social é de R\$1.356.704 (R\$1.356.704 em 31 de dezembro de 2016), dividido em 165.001.783 ações ordinárias sem valor nominal (165.001.783 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2016). A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas. Através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de abril de 2016, foi aprovado o aumento de capital social em R\$136.704, mediante a capitalização de parte da reserva de expansão, com a emissão de 7.943.317 novas ações ordinárias.

dentro do limite autorizado. b) Reserva de capital A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o saldo é de R\$38.297. c) Ação em transações com sócios Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R\$49.414. d) Reserva Legal Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2017 o saldo é de R\$164.383 e em 31 de dezembro de 2016 é de R\$146.442. e) Reserva de expansão Conforme disposto no artigo 255 letra "II" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2017, o saldo é de R\$1.025.372 (em 31 de dezembro de 2016 é de R\$1.210.262).

f) Dividendos Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Em Assembleia Geral Ordinária os acionistas aprovaram a distribuição aos acionistas de dividendos adicionais no montante de R\$30.000 relativos ao resultado do exercício de 2015. Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R\$125.538 relativos ao resultado do exercício de 2016. Em Reunião do Conselho de Administração de 1º de dezembro de 2017, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R\$440.555 oriundos da Reserva de lucros - denominada Reserva de expansão. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é a seguinte:

	Controladora	Consolidado
31/12/2017	358.828	230.213
Reserva legal - 5%	(17.941)	(11.511)
	340.887	218.702
Dividendos propostos - 25%	(85.222)	(54.676)
Reserva de expansão	(255.665)	(38.488)
Parcela à disposição da Assembleia Geral	-	(125.538)

g) Parcela à disposição da Assembleia Geral Em 31 de dezembro de 2016, havia excesso de reservas de lucros em relação ao capital social de R\$125.538, o qual em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, foi deliberado sua distribuição como dividendos.

17 LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

Com o aumento da quantidade de ações mencionadas na Nota Explicativa nº 16.a, a seguir demonstramos o cálculo do lucro diluído e básico por ação:

	Controladora	Consolidado
31/12/2016	358.828	230.213
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	165.002	161.510
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	2,17	1,43

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

18 RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Controladora	Consolidado
31/12/2016	358.828	230.213
31/12/2017	358.828	230.213
Recita operacional bruta:		
Recita de venda de imóveis	1.289.936	936.103
Recita de locações e de serviços prestados	33.969	22.996
Recita de aluguel de mais-valia	1.320.905	959.099
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(320.445)	(372.298)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(23.137)	(14.574)
Total das deduções da receita bruta	(343.582)	(386.872)
Recita líquida	980.323	572.227

19 CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora	Consolidado
31/12/2016	358.828	230.213
31/12/2017	358.828	230.213
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:		
Custo de obra/terrenos	-	(507.664)
Encargos financeiros capitalizados	-	(35.778)
Manutenção/garantia	-	(2.237)
	-	(545.679)
Despesas comerciais:		
Despesas com publicidade e outros	-	(41.507)
Despesas com stands de vendas	-	(11.426)
Despesas com unidades em estoque	-	(19.359)
	-	(72.292)
Despesas gerais e administrativas:		
Despesa com salários e encargos	(20.433)	(20.166)
Despesas com benefícios a empregados	(3.606)	(3.295)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.792)	(3.076)
Despesas com serviços prestados	(8.559)	(10.911)
Despesas com aluguéis e condomínios	(3.675)	(2.982)
Despesas com conservação de imóveis	(321)	(376)
Despesas com taxa e emolumentos	(199)	(158)
Despesas com licenças e softwares	(3.367)	(801)
Demais despesas	(5.774)	(4.293)
	(47.726)	(46.055)
Outras receitas operacionais, líquidas:		
Ganho em investimentos com compra vantajosa	27.046	11.976
Anulação de mais-valia	(28.719)	(16.569)
Outras despesas e receitas operacionais	2.544	4.706
	8.711	22.298

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados: (507.664) (277.331)
Encargos financeiros capitalizados (35.778) (20.261)
Manutenção/garantia (2.237) (4.532)
Despesas comerciais: (72.292) (302.124)

Despesas gerais e administrativas: (46.055) (46.055)
Despesa com salários e encargos (20.433) (20.166)
Despesas com benefícios a empregados (3.606) (3.295)
Despesas de depreciações e amortizações (1.792) (3.076)
Despesas com serviços prestados (8.559) (10.911)
Despesas com aluguéis e condomínios (3.675) (2.982)
Despesas com conservação de imóveis (321) (376)
Despesas com taxa e emolumentos (199) (158)
Despesas com licenças e softwares (3.367) (801)
Demais despesas (5.774) (4.293)

Outras receitas operacionais, líquidas: 8.711 22.298
Ganho em investimentos com compra vantajosa 27.046 11.976
Anulação de mais-valia (28.719) (16.569)
Outras despesas e receitas operacionais 2.544 4.706

20 HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2017, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000. Durante o exercício de 2017, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$10.550, sendo R\$9.645 fixos e R\$905 variáveis (R\$10.840, sendo R\$9.156 fixos e R\$1.324 variáveis em 2016).

21 RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora	Consolidado
31/12/2016	358.828	230.213
31/12/2017	358.828	230.213
Receitas:		
Rendimento de aplicação financeira	53.502	50.123
Juros ativos sobre contas a receber	1.517	1.255
Outras receitas	55.019	51.378
Despesas:		
Juros e variações monetárias passivas	-	(14)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	(8.810)
Outras despesas	(40)	(14)
	(40)	(17.560)

22 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Gestão de risco de capital A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas Notas Explicativas de nº 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores). A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. 22.2. Caixa líquido O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora	
--	--------------	--