

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do quarto trimestre de 2018 em que reporta o melhor lucro líquido desde 2016 (desconsiderando o EZ Towers), um resultado que captura os primeiros reflexos contábeis da retomada operacional que deflagrou em 2018. Por detrás do progresso na receita e na rentabilidade, há o retorno da Companhia a um ciclo de escalada de lançamentos que, ao fim do 4T18, já é palpável. Neste ciclo, a EZTEC corresponde à disposição regenerada da demanda paulistana com um pipeline de lançamentos já engatilhado, em grande parte derivado de aquisições oportunas nos últimos anos de crise. Neste pipeline, inclusive, já conta com mais de R\$1,5 bilhão de VGV em projetos já aprovados, desde já habilitando a Companhia a cumprir com a intenção de lançamento que formalizou em guidance. Já tendo superado os desafios latentes de outrora - tais quais a alta incidência de distratos e a dificuldade na obtenção de aprovações -, a EZTEC consolida a transição de ciclos em 2018 com ganhos de margem, escalada de lançamentos, geração de caixa e avanço de vendas líquidas.

VENDA BRUTA: Em 2018, a EZTEC vendeu R\$805 milhões (30% a mais do que em 2017) e R\$309 milhões no 4T18 (95% a mais que no 3T18). Os lançamentos mais numerosos do ano foram o cerne da aceleração comercial, respondendo por dois quintos das vendas. Casos notáveis incluem os empreendimentos Z.Cotovia, Vértiz Tatuapé e Diogo Ibirapuera, que já venderam mais de 80% de suas unidades até a data desta divulgação. No entanto, mesmo atendo a análise às regiões de Guarulhos e Osasco - os pontos focais do estoque da Companhia - a quantidade de unidades vendidas em 2018 acelerou em 62% na comparação com o ano anterior. Com isso, pela primeira vez em sua história, a EZTEC ultrapassou em 2018 a marca de 1.000 unidades de estoque pronto vendidas; um marco que, se considerar ainda o consistente declínio dos distratos, implica em uma aceleração já constatável no escoamento de estoque.

DISTRATOS E ENTREGAS: Em 2018, a EZTEC distratou R\$197 milhões (51% a menos do que em 2017) e somente R\$24 milhões no 4T18 (49% a menos que no 3T18). Trimestre a trimestre, os distratos já vêm traçando uma trajetória ininterrupta de declínio desde 2016, quando atingiram seu auge. No limite, o 4T18 reporta 60 unidades distratadas, um patamar distante da média de 2016, de 414 distratos trimestrais. Parte expressiva do declínio do distrato decorre do desfecho do ciclo de entregas, em torno das quais os cancelamentos tendem a se concentrar. A Companhia entregou 349 unidades em 2018, contra as 3.029 do ano anterior - estas ainda refletiam a última grande safra de lançamentos de 2014, anterior à crise. Dada a privação de lançamentos entre 2015 e 2017, há um consequente hiato de entregas entre 2018 e 2020, tal que o espaço para o surgimento de novos distratos é proporcionalmente reduzido. Já em relação à incidência de cancelamentos em ciclos operacionais futuros, passa a vigorar plenamente a lei dos distratos sancionada ao fim de 2018.

GESTÃO DE CAIXA, ESTOQUE E RECEBÍVEIS: Em 2018, a EZTEC gerou R\$162 milhões de caixa líquido, ex-dividendos, dos quais R\$67 milhões se deram no 4T18. Já superado o ciclo de entregas e de repasses, a Companhia pôde manejar o estoque pronto com mais flexibilidade, lastreando geração de caixa. Este estoque fora preservado enquanto esteve em fase de construção - no intuito de conter os distratos das unidades

vendidas ainda no lançamento -, mas, uma vez entregue, fora ajustado para a realidade atual do mercado. Isto posto, a EZTEC conta com seus produtos na prateleira justamente no momento em que vende-los é mais propício: quando a sua condição de venda é mais sadia e, ainda, quando essa entrada de caixa é mais proveitosa - já que abate os gastos vinculados ao início de ciclo (como stands para novos lançamentos). Da mesma maneira, a estratégia de ampliar o financiamento direto da EZTEC para seus clientes - que predomina desde 2015 - foi uma alternativa conveniente de aplicação de seus recursos, constituindo uma carteira de recebíveis de R\$514 milhões, preponderantemente remunerada a 10%+IGP-DI. Ainda assim, houve geração de caixa o suficiente para suprir uma leva considerável de novas aquisições.

AQUISIÇÕES: Em 2018, a EZTEC adquiriu 5 terrenos, correspondendo a um acréscimo ao banco de terrenos que supera R\$900 milhões de VGV. Considerando ainda outros 8 terrenos adquiridos em 2017, o saldo atual é maior do que R\$2 bilhões de VGV. São aquisições preponderantemente localizadas na Zona Sul da Cidade de São Paulo e direcionadas para os padrões médio-alto e alto. O timing destas aquisições é vantajoso, uma vez que a Companhia usufrui da sua posição de caixa líquido em um momento em que o mercado concede oportunidades. Essa mesma lógica motivou as aquisições incrementais de participação de 5% no Jardins do Brasil, somando R\$24 milhões em termo de acréscimo de estoque e recebíveis em 2018. Essa janela de oportunidade perdura em 2019, de forma que, como evento subsequente, a Companhia tenha feito nova adição de 30% à sua participação no Jardins do Brasil (acréscimo de R\$82 milhões de estoque e recebíveis, além de R\$97 milhões de VGV agregado ao landbank), bem como está em aquisição de novas participações e terrenos ainda no primeiro trimestre de 2019. Esse impeto de aquisições contra-cíclicas não só acelera o reconhecimento de receita, como também, sobremaneira, abastecer o pipeline para novos lançamentos.

LANÇAMENTOS: Em 2018, a EZTEC lançou R\$752 milhões de VGV, dos quais R\$518 milhões foram concentrados no 4T18. Com isso, não somente cumpriu com o compromisso formalizado no guidance emitido ao fim de 2017 - de lançar entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão de VGV -, mas também projetou o ritmo de lançamentos da Companhia para um patamar distante do que vigorava na crise: o volume lançado em 2018 se nivela com o que havia sido lançado nos 3 anos anteriores somados. Inclusive, cabe notar que em 2019 já houve 2 novos lançamentos e que, até então, restam outros 8 terrenos com projetos já aprovados. Estes não de suprir parte relevante do guidance estipulado para 2019, entre R\$1 bilhão e R\$1,5 bilhão de VGV (não computando torres corporativas), o que, no seu bordo superior, dobra o volume lançado em 2018, precipitando o ritmo de lançamentos da Companhia para um patamar mais condizente com a sua capacidade instalada. Cabe demarcar a divergência entre a safra lançada ao longo da crise e a inaugurada em 2018: mesmo que o perfil dos lançamentos se assemelhe, a nova safra é predominantemente oriunda de aquisições recentes, cujas viabilidades partiram de premissas condizentes com a atual realidade do mercado. Logo, como evidenciado pela ascensão da margem a apropriar no trimestre de 36% para 38%, têm uma colocação de mercado adequada.

RENTABILIDADE: Em 2018, a EZTEC auferiu lucro líquido de R\$ 98 milhões, dos quais R\$44 milhões se deram no 4T18. O quarto trimestre destoa dos anteriores em parte porque já captura o impacto das vendas de lançamentos, que, tendo ultrapassado 50% de unidades vendidas, superam suas cláusulas suspensivas e iniciam o reconhecimento contábil. Este primeiro reconhecimento é ainda mais saliente para este perfil de lançamentos bem localizados, pois tendem a ter um custo de terreno relativamente pesado. O custo do terreno - que já fora incorrido à data do lançamento - é computado no cálculo do PoC, permitindo um primeiro reconhecimento expressivo a despeito da obra em si sequer ter iniciado: dos R\$85 milhões vendidos do Diogo Ibirapuera no 4T18, R\$36 milhões já transitam na DRE. No atual contexto de hiato contábil (em que a ausência de massa crítica de canteiros de obra em execução inibe o reconhecimento de receita), o peso dos terrenos já no primeiro reconhecimento contribui para que a receita consolidada também reflita parte da já visível escalada operacional - e para que essa safra de lançamentos oportunamente adquirida tenha uma participação mais expressiva no resultado do ano.

A Administração da EZTEC reforça seu compromisso com clientes e acionistas, com foco na utilização plena de sua estrutura operacional, de modo a pavimentar um novo ciclo de valor. Neste princípio de ciclo, ainda propõe a ampliação do horizonte de análise de seu investidor, contemplando o que a presente escalada operacional, nos ditames do PoC, proporcionar a uma receita da Companhia; alcançando um volume de lucro líquido adequado à sua estrutura, e um patamar de retorno condizente com a sua história.

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 2018 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITA LÍQUIDA					
Receita líquida	18	-	-	390.762	980.323
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	-	-	(248.906)	(545.679)
LUCRO BRUTO (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS				141.856	434.644
Despesas comerciais	19	-	-	(63.183)	(72.292)
Despesas gerais e administrativas	19	(49.875)	(47.726)	(76.602)	(76.257)
Honorários da administração	20	(9.848)	(9.435)	(10.990)	(10.550)
Equivalência patrimonial	9	137.773	361.553	16.457	24.181
Despesas tributárias		(389)	(105)	(5.798)	(5.312)
Provisão para perdas com investimentos		-	-	(726)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	19	(8.828)	871	909	22.298
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS				68.833	304.432
Receitas financeiras	21	26.064	55.019	128.999	91.267
Despesas financeiras	21	(28)	(40)	(18.610)	(23.780)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL				94.869	359.411
Imposto de renda e contribuição social correntes	13.b)	-	(763)	(14.384)	(27.684)
Imposto de renda e contribuição social correntes diferidos	13.b)	2.672	180	4.406	4.950
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO				97.541	358.828
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				97.541	358.828
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				4.619	2.637
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	17	0,59	2,17		

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO					
Outros componentes do resultado abrangente		-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO				97.541	358.828
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				97.541	358.828
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				4.619	2.637

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	97.541	358.828	102.160	361.465
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	4.889	(16.114)
Variação monetária e juros, líquidos	(27.218)	(55.921)	(120.701)	(79.302)
Amortizações de mais-valia	10.896	28.719	2.462	2.602
Gainho em investimentos com compra vantajosa	-	(27.046)	-	(27.046)
Depreciações e amortizações	946	1.792	938	1.845
Equivalência patrimonial	(137.773)	(361.553)	(16.457)	(24.181)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(2.672)	583	9.978	27.684
Provisão para riscos e demandas judiciais	(163)	110	(1.389)	110
Provisão para risco de créditos duvidosos	-	-	247	-
Baixa de bens do imobilizado e intangível	-	-	82	-
Provisão para perdas com investimentos	-	-	726	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	151.632	278.004
Imóveis a comercializar	-	-	(58.546)	295.870
Outros ativos	14.059	(1.518)	12.554	(32.981)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	12.605	2.157
Fornecedores	(712)	1.647	(1.535)	(4.048)
Outros passivos	3.163	2.715	8.963	(10.795)
Dividendos recebidos de controladas	312.273	570.975	60.941	24.178
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(763)	(12.952)	(27.194)
Juros pagos	-	-	(16.232)	(36.948)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	270.340	519.294	139.639	735.306
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(140.235)	(1.282.908)	(323.897)	(1.461.708)
Resgate de títulos financeiros	201.393	1.347.313	379.065	1.492.447
Aquisição/aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(306.603)	(256.955)	(17.709)	(63.733)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(67)	(112)	(67)	(3.038)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(245.512)	(192.662)	37.392	(36.032)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	112.002	438.589
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(256.100)	(557.242)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(6.385)	9.840
Partes relacionadas	43.046	289.271	17.182	(2.730)
Dividendos pagos	(85.222)	(620.757)	(85.222)	(620.757)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(42.176)	(331.486)	(218.523)	(732.300)
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(17.348)	(4.854)	(41.492)	(33.026)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	19.287	24.141	70.849	103.875
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.939	19.287	29.357	70.849

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades. Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida. **2.5. Moeda funcional e de apresentação** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real - R\$. **2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas** Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir: Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16. Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Ágio em transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
					Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2017		1.356.704	38.297	(49.414)	146.442	1.210.262	125.538	2.827.829	16.584	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	-	2.535.342	29.060	2.564.402
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	(6.384)	(6.384)
Dividendos adicionais	16.f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	97.541	97.541	4.619
Destinação do resultado do exercício:										
Reserva legal	16.d)	-	-	-	4.877	-	-	(4.877)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f)	-	-	-	-	-	-	(23.166)	-	(23.166)
Reserva de expansão	16.e)	-	-	-	-	69.498	(69.498)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		1.356.704	38.297	(49.414)	169.260	1.094.870	-	2.609.717	27.295	2.637.012

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	403.398	1.003.460
Outras receitas	3.387	27.115	3.387	27.115
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(248.906)	(545.679)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(18.612)	(16.946)	(76.560)	(124.638)
Outros	-	(110)	(3.869)	(4.706)
Total	(18.612)	(17.056)	(329.335)	(675.023)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(15.225)	10.059	77.450	355.552
DEPRECIACIONES E AMORTIZAÇÕES VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(27.067)			

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das averiguações, processos judiciais e procedimentos administrativos, a sua movimentação, a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetadas, independentemente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a 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 utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para essas técnicas são baseados nos valores praticados no mercado, quando possível, contudo, quando 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 se os valores contábeis são inferiores ao valor recuperável. Quando a perda por redução do valor recuperável é determinada, o valor contábil é reduzido para o valor recuperável. Quando essa perda por redução do valor recuperável não for reconhecida para o ativo em exercícios anteriores, a reversão da perda por redução do valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2018, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto. **2.7. Instrumentos financeiros (a) Ativos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração** A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixa contratuais e o modelo de negócios para gerar o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando os fluxos de caixa contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas para mensuração de instrumentos financeiros. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado, com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") e distrato - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados com 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 desconto a valor presente. A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas esperadas em relação aos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção, 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. **(b) Impairment de ativos financeiros** A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por impairment, para todos os ativos financeiros avaliados a custo amortizado. O valor da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, considerando a diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor presente estimado diminuir, a reversão da perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado. **(c) Passivos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração** A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo no início do reconhecimento. Quando o reconhecimento de perdas é desavagado, eliminar ou reduzir diferenças entre ganhos e perdas dos descausamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir: **(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento** A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos de recebimento dos fluxos de caixa do ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge** Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **2.8. Imóveis a comercializar** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda 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 benéficas em imóveis de longo prazo. **2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais** O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos con-

tratos. 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 incidem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. **2.13. Imposto de renda e contribuição social Correntes** - Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com 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 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 Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se 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 15% 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 societário, 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 terrenos 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 apurado 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 custo total do projeto, totalizando o custo de aquisição, 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 de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes". A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao 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 de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. **2.19. Benefícios a empregados** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos. A Companhia reconhece o valor líquido por ação, portanto, o custo líquido por ação igual ao valor do lucro básico por ação, conforme apresentado na nota explicativa nº 17. **2.21. IFRS novas e alteradas em vigor no exercício corrente** Na preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018. A adoção dessas Normas e Interpretações não teve impacto relevante sobre as divulgações ou os valores apresentados nestas demonstrações financeiras, as quais estão descritas a seguir: **2.21.1. Impacto da adoção inicial do CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros (substitui o CPC 38 - IAS 39):** O CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros - estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Os novos requerimentos de classificação e mensuração de Ativos Financeiros são baseados em fluxos de caixa contratuais e modelos de negócios, e Passivos Financeiros baseados no reconhecimento inicial destes instrumentos. A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48/IFRS 9 Instrumentos Financeiros são detalhados na Nota Explicativa nº 2.16. **2.22. IFRS novas e revisadas emitidas e não aplicáveis** Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

Em 31 de dezembro de 2018, do total de títulos vencidos, 60% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas Demonstrações Financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	419.337	513.312
Imóveis em construção	93.595	57.522
Terrenos para novas obras	868.028	788.635
Encargos financeiros	23.811	28.441
Adiantamento para fornecedores	1.375	173
1.406.146	1.388.089	
Circulante	945.521	781.341
Non circulante	460.625	606.748

9. INVESTIMENTOS

	Participação direta - %	Ativo	Passivo	Controladora		Consolidado		
				Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
					31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.460	20.366	14.094	(410)	(151)	8.250	8.250
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	701	35	701	(1)	(1)	701	2
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	27.239	2.789	24.450	1.149	1.149	24.450	12.033
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	27.692	1.183	26.509	3.107	3.107	26.509	28.689
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	29.573	753	28.820	447	447	28.820	29.934
Analisis Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	931	886	45	(133)	(133)	45	74
Aranbaré Incorporadora Ltda.	99,99%	25.023	45	24.778	(504)	(504)	24.978	24.923
Arapanis Incorporadora Ltda.	99,99%	31.890	5.085	26.805	3.594	3.594	26.805	25.406
Ares da Praça Emp. Imob. Ltda. (b) (c)	85,00%	82.851	4.494	78.357	16.269	13.829	66.603	71.262
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	13.240	49	13.191	(175)	(175)	13.191	10.731
Arquar Incorporadora Ltda.	99,99%	2	2	2	(2)	(2)	2	1
Aurilia Incorporadora Ltda.	99,99%	22.716	89	22.627	601	601	22.627	22.357
Aspária Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	45.123	4.452	40.671	10.551	5.276	20.336	15.060
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	2	2	2	-	-	2	2
Barira Incorporadora Ltda.	99,99%	5	5	5	-	-	5	5
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.584	168	16.416	(116)	(116)	16.416	16.085
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.048	257	4.791	114	57	2.395	2.528
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	40	2	38	100	50	19	17.719
Cabreúva Incorporadora Ltda.	99,99%	28.205	57	28.148	(220)	(220)	28.148	28.126
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.387	30	14.357	(2)	(2)	14.357	14.224
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	9.737	83	9.654	(205)	(205)	9.654	2.201
Cianiza Incorporadora Ltda.	99,99%	20.665	843	19.822	843	843	19.822	20.025
Cayoway Incorporadora Ltda.	99,99%	6.642	35	6.607	1.152	1.152	6.607	7.145
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	220	46	174	(165)	(33)	87	120
Center Jabaguara Empreend. Ltda.	99,99%	19.330	1.071	18.259	4.130	4.130	18.259	22.578
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	2.213	89	2.124	(384)	(384)	2.124	1.932
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	32.937	1.198	31.739	2.032	2.032	31.739	35.275
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.482	54	6.428	528	528	6.428	6.650
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	2	2	2	-	-	2	2
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	373.665	111.709	261.956	(23.868)	(16.708)	183.369	173.785
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	39.527	1.054	38.473	3.973	3.972	38.473	43.150
Esμία Incorporadora Ltda.	99,99%	8.682	217	8.465	638	638	8.465	9.959
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	235	11	225	(117)	(117)	225	208
EZ Tec Têcnica Eng. e Construção Ltda.	99,99%	17.763	2.146	16.617	5.489	5.489	16.617	6.128
Flora Incorporadora Ltda.	99,99%	23.376	535	22.841	892	892	22.841	24.489
Florianópolis Emp. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	19.192	2.941	16.251	5.807	2.904	8.126	17.836
Galila Incorporadora Ltda.	99,99%	33.156	2.290	30.866	3.434	3.434	30.866	27.332
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	185.940	14.339	171.601	3.150	3.150	171.601	171.866
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.520	697	823	50	30	494	512
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	44.461	2.303	42.158	2.824	2.824	42.158	50.717
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	22.681	389	22.292	653	653	22.292	23.270
Go Incorporadora Ltda.	99,99%	35.429	51	35.378	131	131	35.378	34.408
Grauna Incorporadora S.A.	99,99%	3.836	119	3.717	(86)	(86)	3.717	3.803
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	60.204	30	60.174	(259)	(259)	60.174	59.572
Guover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.593	9	8.584	(155)	(155)	8.584	8.571
Itauna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.386	1	5.386	(1)	(1)	5.386	5.987
Iha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	2	2	2	-	-	2	2
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	57.975	8	57.967	(85)	(43)	28.983	28.535
Itaúndia Incorporadora Ltda.	99,99%	8.043	1	8.042	(6)	(6)	8.042	118
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.348	7	2.341	21	17	1.873	1.856
J.J. Rodrigues Emp. Imob. Ltda. (a)	50,00%	7.270	1.691	5.579	916	458	2.790	2.332
Jaupari Incorporadora Ltda.	99,99%	27.656	1.414	26.242	13.645	13.645	26.242	44.628
Juquei Incorporadora S.A.	75,00%	18.117	7	18.110	(131)	(98)	13.583	7.300
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	48.174	5.599	42.575	11.018	11.018	42.575	20.882
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.113	326	10.787	362	362	10.787	10.426
Justus Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	25.824	1.84	25.217	1.614	1.614	25.217	24.817
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	21.773	6.849	14.924	(118)	(118)	14.924	3.082
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	12.862	63	12.799	276	276	12.799	13.283
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	64.041	1.455	62.586	9.255	9.255	62.586	76.433
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	36.967	5.028	31.939	(673)	(673)	31.939	31.077
London Incorporadora Ltda.	99,99%	24.852	903	23.949	(44)	(44)	23.949	6.124
Mairipori Incorporadora Ltda.	99,99%	192.965	1.725	191.240	(136)	(136)	191.240	174.149
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	38.228	778	37.450	529	529	37.450	38.090
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	76.409	6.214	70.195	10.047	10.047	70.195	75.739
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	21.341	1.501	19.840	(807)	(807)	19.840	11.780
Mix Residencial Ltda.	99,99%	2	2	2	(1)	(1)	2	2
Mizara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	23.344	2.026	21.318	4.027	4.027	21.318	33.446
Mônica Incorporação Ltda. (c)	80,00%	54.456	4.217	50.239	9.521	7.617	40.191	42.655
Monza Incorporadora Ltda.	99,99%	18.184	424	17.760	11	11	17.760	17.749
Otava Incorporadora Ltda.	99,99%	16.682	599	16.083	(20)	(20)	16.083	16.703
Paraiso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.127	1.600	34.527	900	900	34.527	33.628
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.963	3.448	18.515	76	76	18.515	18.439
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b)	46,25%	295.676	70.899	224.777	38.875	17.26		

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

b) **Patrimônio de afetação** Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2018, 74,1% do total do ativo consolidado (72,6% em 2017).

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 8,6% a 10,2% a.a., com vencimento final previsto para até julho de 2020, no montante de R\$91.338 em 31 de dezembro de 2018, sendo R\$25.827 no circulante e R\$65.511 no não circulante (R\$235.651 sendo R\$125.789 no circulante e R\$109.862 no não circulante em 31 de dezembro de 2017). Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados 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 2020. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2017	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	235.651	112.002	(256.100)	(16.232)	16.017	91.338

12 TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	Consolidado	
			31/12/2018	31/12/2017
Arrow Incorporadora Ltda.	Socorro	-	2.182	385
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	6.849	13.000
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	903	1.260
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	-	5.000
Santa Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	45.724	-
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Churrus Zaidan	INCC/FGV	-	11.000
Venezia Incorporadora Ltda.	Moema	-	216	1.383
Outras	-	-	55.874	32.028

Circulante 26.221 27.028
Não circulante 29.653 5.000
Em 31 de dezembro de 2018, 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 2019. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos a partir de 2020.

13 TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	9.084	16.944	665.934	743.466
IRPJ diferido	2.271	4.236	10.670	13.722
CSLL diferido	818	1.525	5.222	6.500
PIS e COFINS diferidos	-	-	13.920	15.730
Total	3.089	5.761	29.812	35.952

Circulante 26.221 27.028
Não circulante 3.089 5.761 22.969 21.606

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2020 e estão consistentes com a segregação das contas a receber. b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Margem Fiscal Incorporadora Ltda.	94.869	359.411	112.138	384.199
Alíquota - 34%	(32.463)	(122.200)	(38.127)	(130.628)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	47.051	122.928	5.595	8.222
Efeito de outros exclusões	1.152	9.409	1.152	9.409
Efeito sobre adições	(4.473)	(11.300)	(3.067)	(1.536)

Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime especial de tributação Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*) (8.595) 580
Total dos impostos **2.672** **(583)** **(9.978)** **(22.734)**
Imposto de renda e contribuição social correntes (763) (14.384) (27.684)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos 2.672 180 4.406 4.950
Taxa efetiva (0,2%) (8,9%) (5,9%)

(*) 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	868	868	1.700	-
Arrow Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Outros	194	294	-	100
Total	1.062	1.162	1.700	100
Passivo circulante (*):				
Afenas Incorporadora Ltda.	27.813	28.283	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	16.528	14.933	-	-
Bonnevillie Incorporadora Ltda.	1.352	-	1.352	1.406
Cabo Incorporadora Ltda.	40.268	15.316	-	15.319
Crown Incorporadora Ltda.	24.102	26.248	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	18.300	21.355	-	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construções Ltda.	12.955	7.505	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	20.533	21.368	-	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	168.569	155.859	-	-
Grópis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.051	20.051	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	18.719	19.523	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	10.978	11.485	-	-
Juriti Incorporadora Ltda.	8.595	8.141	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	17.170	18.675	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	11.219	11.093	-	-
Limoes Incorporadora Ltda.	40.268	15.316	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33.907	34.193	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.035	13.120	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	18.152	18.075	-	-
Otava Incorporadora Ltda.	16.092	16.492	-	-
Paraíso Emprend. Imob. Ltda.	28.370	23.649	-	-
Parq Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.016	20.680	1.333	-
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.871	15.726	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	10.137	13.927	-	-
Tatupapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.612	5.909	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	9.951	9.141	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	18.267	11.638	-	-
Venosa Incorporadora Ltda.	10.102	13.003	-	-
Villages of Kings Incorporadora Ltda.	57.261	47.871	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.000	9.195	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	12.420	14.630	-	-
Outros	42.795	28.327	613	630
Total	738.615	713.419	1.965	18.684

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações: • Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, com custo mensal de R\$216 em 2018 (R\$209 em 2017), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros. • Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$14.618 em 31 de dezembro de 2018 e 2017, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros. • Dividendos em recibos das Controladas em conjunto Phaser Incorporação SPE S.A., Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$17.247 em 31 de dezembro de 2018 (R\$4.226 em 31 de dezembro de 2017).

15 PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2018, 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, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2018 R\$5.232 e R\$10.392 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.395 e R\$11.781 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2017). A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2018 o total era de R\$34.976, sendo R\$26.948 cíveis e R\$8.028 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2017 R\$34.008, sendo R\$25.381 cíveis e R\$8.627 trabalhistas).

16 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social** Em 31 de dezembro de 2018 o capital social é de R\$1.356.704 (R\$1.356.704 em 31 de dezembro de 2017), dividido em 165.001.783 ações ordinárias sem valor nominal (165.001.783 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2017). 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.

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 2018 e 2017 o saldo é de R\$38.297. c) **Agio 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 2018 o saldo é de R\$169.260 em 31 de dezembro de 2017 e de R\$164.383. e) **Reserva de expansão** Conforme disposto no artigo 25 da Lei nº 6.404/76 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 substituição 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 2018, o saldo é de R\$1.094.870 (em 31 de dezembro de 2017 é de R\$1.025.372).

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 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. Em Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2018, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$85.222 relativos ao resultado do exercício de 2017. Estes dividendos foram pagos em agosto de 2018. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é a seguinte:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Lucro líquido do exercício	97.541	358.828
Reserva legal - 5%	(4.877)	(17.941)
Total	92.664	340.887
Dividendos propostos - 25%	(23.126)	(85.222)
Reserva de expansão	(69.498)	(255.665)

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, qual em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, foi deliberado sua distribuição como dividendos.

17 LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro diluído e básico por ação:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	97.541	358.828
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	165,00	165,00
Total	0,59	2,17

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
	31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	524.459	1.289.936
Receita de locações e de serviços prestados	29.497	33.969
Total da receita operacional bruta	553.956	1.323.905
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(150.558)	(320.445)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(12.636)	(23.137)
Total das deduções da receita bruta	(163.194)	(343.582)
Receita líquida	390.762	980.323

19 CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Custo de obra/terrenos	-	(244.990)
Encargos financeiros capitalizados	-	(5.620)
Manutenção/garantia	-	1.704
Total	-	(248.906)

Despesas comerciais:

Despesas com publicidade e outros - (27.464) (41.507)
Despesas com "stands" e decorado - (19.207) (11.426)
Despesas com unidades em estoque - (16.512) (19.359)
Total - (63.183) (72.292)

Despesas gerais e administrativas:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Despesas com salários e encargos	(20.584)	(20.433)
Despesas com benefícios a empregados	(5.503)	(3.606)
Despesas de depreciações e amortizações	(946)	(1.792)
Despesas com serviços prestados	(9.721)	(8.559)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.878)	(3.675)
Despesas com conservação de imóveis	(248)	(321)
Despesas com taxas e emolumentos	(348)	(1.991)
Despesas com licenças e softwares	(3.778)	(3.367)
Demais despesas	(5.879)	(5.774)
Total	(49.875)	(47.726)

Outras receitas operacionais, líquidas:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Ganho em investimentos com compra vantajosa	3.387	27.046
Amortização de materiais	(10.896)	(28.719)
Outras despesas e receitas operacionais	(1.319)	2.544
Total	(8.828)	871

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 2018, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$10.990, sendo R\$9.907 fixos e R\$1.083 variáveis (R\$10.550, sendo R\$9.645 fixos e R\$905 variáveis em 2017).

21 RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Receitas:		
Rendimento de aplicação financeira	24.614	53.502
Juros ativos sobre contas a receber	1.450	1.517
Juros sobre recebíveis	26.064	55.019
Total	52.128	110.038
Despesas:		
Juros e variações monetárias passivas	-	(12.756)
Descontos concedidos sobre contas a receber	(28)	(40)
Outras despesas	(28)	(40)
Total	(56)	(16.206)

22 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. **Gestão de risco de capital** A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuidade 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), deduzido pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas nº 4 e nº 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	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	400.812	453.546
Caixa líquido	400.812	453.546
Patrimônio líquido	2.609.717	2.535.342
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,15	0,18

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.939	19.287
Aplicações financeiras	398.873	434.259
Contas a receber	-	675.547
Títulos a receber	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.062	1.162
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Fornecedores	1.462	2.174
Empréstimos e financiamentos	-	91.338
Contas a pagar	788	