

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	8
DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	16
DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	17
Demonstração do Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	63
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	85
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	86
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	165.001.783
Preferenciais	0
Total	165.001.783
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	27/04/2018	Dividendo	22/08/2018	Ordinária		0,51648

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	3.407.777	3.357.261
1.01	Ativo Circulante	366.788	458.365
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.097	19.287
1.01.02	Aplicações Financeiras	362.818	434.259
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	362.818	434.259
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	873	4.819
1.01.08.03	Outros	873	4.819
1.01.08.03.01	Outros créditos	707	593
1.01.08.03.02	Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	4.226
1.02	Ativo Não Circulante	3.040.989	2.898.896
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	58.830	66.820
1.02.01.04	Contas a Receber	14.618	14.618
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	14.618	14.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.062	1.162
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	1.062	1.162
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	43.150	51.040
1.02.01.10.03	Impostos a compensar	28.041	29.486
1.02.01.10.04	Outros Ativos não circulantes	15.109	21.554
1.02.02	Investimentos	2.979.671	2.828.928
1.02.03	Imobilizado	259	236
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	259	236
1.02.04	Intangível	2.229	2.912
1.02.04.01	Intangíveis	2.229	2.912

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	3.407.777	3.357.261
2.01	Passivo Circulante	809.466	810.763
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.721	1.240
2.01.02	Fornecedores	1.631	2.174
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.631	2.174
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.229	7.196
2.01.05	Outras Obrigações	795.885	799.427
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	795.096	713.419
2.01.05.02	Outros	789	86.008
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	85.222
2.01.05.02.04	Contas a pagar	789	786
2.01.06	Provisões	0	726
2.01.06.02	Outras Provisões	0	726
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	0	726
2.02	Passivo Não Circulante	8.969	11.156
2.02.03	Tributos Diferidos	3.737	5.761
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.737	5.761
2.02.04	Provisões	5.232	5.395
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.232	5.395
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.232	5.395
2.03	Patrimônio Líquido	2.589.342	2.535.342
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.356.704
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.243.755	1.189.755
2.03.04.01	Reserva Legal	164.383	164.383
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.025.372	1.025.372
2.03.04.11	Resultado do exercicio	54.000	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	26.770	31.747	266.437	287.737
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.510	-44.793	-13.258	-41.200
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-13.213	-37.903	-11.111	-34.607
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.297	-6.890	-2.147	-6.593
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.002	-7.082	-1.708	-24.412
3.04.05.01	Provisão para perdas em investimentos	0	0	-909	-909
3.04.05.02	Despesas tributárias	-7	-352	-4	-60
3.04.05.03	Outras despesas e receitas	-995	-6.893	-795	-23.443
3.04.05.04	Provisão para demandas judiciais	0	163	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.282	83.622	281.403	353.349
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.770	31.747	266.437	287.737
3.06	Resultado Financeiro	6.457	20.229	12.499	40.309
3.06.01	Receitas Financeiras	6.463	20.255	12.502	40.316
3.06.02	Despesas Financeiras	-6	-26	-3	-7
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	33.227	51.976	278.936	328.046
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	630	2.024	1.121	5.494
3.08.01	Corrente	0	0	-51	-447
3.08.02	Diferido	630	2.024	1.172	5.941
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	33.857	54.000	280.057	333.540
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	33.857	54.000	280.057	333.540
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21000	0,32000	1,70000	2,02000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	33.857	54.000	280.057	333.540
4.03	Resultado Abrangente do Período	33.857	54.000	280.057	333.540

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	147.196	498.103
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-43.890	-38.841
6.01.01.01	Lucro líquido do período	54.000	333.540
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-21.090	-40.753
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	9.009	26.306
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-83.622	-353.349
6.01.01.05	Provisão para demandas judiciais	-163	0
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social	-2.024	-5.494
6.01.01.08	Provisão para perda com investimentos	0	909
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	191.086	536.944
6.01.02.02	Outros ativos	12.880	3.195
6.01.02.03	Fornecedores	-543	1.602
6.01.02.04	Outros passivos	3.517	3.543
6.01.02.05	Dividendos recebidos de controladas	175.232	529.051
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-447
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-177.692	-613.514
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-106.235	-721.408
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	197.662	209.970
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-269.379	-101.964
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	0	-112
6.02.05	Ágio na aquisição de investimentos	260	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.306	105.941
6.03.01	Partes relacionadas	99.528	286.143
6.03.02	Dividendos pagos	-85.222	-180.202
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.190	-9.470
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.287	24.141
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.097	14.671

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.000	0	54.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.000	0	54.000
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.189.755	54.000	0	2.589.342

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-125.538	0	0	-125.538
5.04.08	Dividendos adicionais	0	0	-125.538	0	0	-125.538
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	333.540	0	333.540
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	333.540	0	333.540
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.356.704	333.540	0	3.035.831

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
7.01	Receitas	2.784	0
7.01.02	Outras Receitas	2.784	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.088	-6.548
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.088	-6.548
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.304	-6.548
7.04	Retenções	-9.009	-26.306
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.009	-26.306
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-20.313	-32.854
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	103.877	393.665
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	83.622	353.349
7.06.02	Receitas Financeiras	20.255	40.316
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.564	360.811
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.564	360.811
7.08.01	Pessoal	22.835	20.689
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.975	17.056
7.08.01.02	Benefícios	4.049	2.761
7.08.01.03	F.G.T.S.	811	872
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.090	3.757
7.08.02.01	Federais	3.752	3.721
7.08.02.03	Municipais	338	36
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.639	2.825
7.08.03.01	Juros	26	7
7.08.03.02	Aluguéis	2.613	2.818
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	54.000	333.540
7.08.04.02	Dividendos	85.222	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-31.222	333.540

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	2.948.343	3.103.748
1.01	Ativo Circulante	1.604.578	1.713.909
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18.825	70.849
1.01.02	Aplicações Financeiras	420.292	490.664
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	420.292	490.664
1.01.03	Contas a Receber	166.403	347.542
1.01.03.01	Clientes	166.403	347.542
1.01.04	Estoques	977.074	781.341
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	977.074	781.341
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.433	3.288
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.433	3.288
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.551	20.225
1.01.08.03	Outros	19.551	20.225
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	4.226
1.01.08.03.02	Outros créditos	19.385	15.999
1.02	Ativo Não Circulante	1.343.765	1.389.839
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.039.555	1.086.502
1.02.01.04	Contas a Receber	469.380	387.776
1.02.01.04.01	Clientes	469.380	387.776
1.02.01.05	Estoques	482.282	606.748
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	482.282	606.748
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	100
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	100
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	87.893	91.878
1.02.01.10.03	Impostos a compensar	28.101	29.528
1.02.01.10.04	Outros créditos	59.792	62.350
1.02.02	Investimentos	298.629	297.038
1.02.02.01	Participações Societárias	298.629	297.038
1.02.03	Imobilizado	3.342	3.377
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.342	3.377
1.02.04	Intangível	2.239	2.922
1.02.04.01	Intangíveis	2.239	2.922

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	2.948.343	3.103.748
2.01	Passivo Circulante	204.510	388.734
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.189	4.028
2.01.02	Fornecedores	17.551	16.407
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.551	16.407
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.205	29.358
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.205	29.358
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	6.821	14.346
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	15.384	15.012
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	16.240	125.789
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	16.240	125.789
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	16.240	125.789
2.01.05	Outras Obrigações	142.325	213.152
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.965	18.684
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.965	18.684
2.01.05.02	Outros	140.360	194.468
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	85.222
2.01.05.02.04	Contas a pagar	52.652	48.095
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	14.959	14.411
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	55.666	27.028
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	17.083	19.712
2.02	Passivo Não Circulante	128.229	150.612
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	86.432	109.862
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	86.432	109.862
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	86.432	109.862
2.02.02	Outras Obrigações	31.405	28.969
2.02.02.02	Outros	31.405	28.969
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	5.000	5.000
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	22.274	21.606
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	3.870	2.037
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	261	326
2.02.04	Provisões	10.392	11.781
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.392	11.781
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	10.392	11.781
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.615.604	2.564.402
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.356.704
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.243.755	1.189.755
2.03.04.01	Reserva Legal	164.383	164.383
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.025.372	1.025.372
2.03.04.11	Resultado do exercicio	54.000	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	26.262	29.060

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	87.007	246.287	691.683	894.600
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-57.647	-158.776	-377.117	-484.728
3.03	Resultado Bruto	29.360	87.511	314.566	409.872
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-26.951	-102.522	-33.490	-102.476
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.934	-46.673	-20.903	-50.454
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.908	-65.573	-20.072	-62.296
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-20.345	-57.826	-17.646	-54.867
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.563	-7.747	-2.426	-7.429
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.111	-4.152	29	-5.355
3.04.05.01	Despesas tributárias	0	-5.747	-325	-4.871
3.04.05.02	Outras despesas e receitas	1.111	205	354	-484
3.04.05.03	Provisão para riscos e demandas judiciais	0	1.390	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.780	13.876	7.456	15.629
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.409	-15.011	281.076	307.396
3.06	Resultado Financeiro	35.418	78.816	11.397	42.073
3.06.01	Receitas Financeiras	39.572	94.392	19.722	60.845
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.154	-15.576	-8.325	-18.772
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	37.827	63.805	292.473	349.469
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.630	-6.288	-12.270	-14.267
3.08.01	Corrente	-3.526	-10.737	-16.546	-23.709
3.08.02	Diferido	896	4.449	4.276	9.442
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.197	57.517	280.203	335.202
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	35.197	57.517	280.203	335.202
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	33.857	54.000	280.057	333.540
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.340	3.517	146	1.662
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21000	0,32000	1,70000	2,02000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	35.196	57.517	280.203	335.202
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	35.196	57.517	280.203	335.202
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	33.857	54.000	280.057	333.540
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.339	3.517	146	1.662

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	75.480	774.925
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-33.418	248.744
6.01.01.01	Lucro líquido do período	57.517	335.202
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	2.380	-16.091
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-86.611	-48.162
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	2.273	2.865
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	6.288	-9.441
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-13.876	-15.629
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais	-1.389	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	108.898	526.181
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	167.241	205.458
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-109.401	332.872
6.01.02.03	Outros Ativos	6.175	-25.685
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	548	563
6.01.02.05	Fornecedores	1.134	1.460
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-10.168	-10.283
6.01.02.07	Juros pagos	-14.041	-30.840
6.01.02.08	Outros passivos	22.045	28.604
6.01.02.09	Despesas antecipadas	386	3.203
6.01.02.11	Dividendos recebidos de investidas	44.979	20.829
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	77.670	-579.478
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-241.648	-849.908
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	334.805	275.544
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	0	-3.038
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-15.487	-2.076
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-205.174	-243.176
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	109.501	391.555
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos	-242.019	-448.553
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-6.316	-5.976
6.03.04	Dividendos pagos	-85.222	-180.202
6.03.05	Parte srelacionadas	18.882	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-52.024	-47.729
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	70.849	103.875
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.825	56.146

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342	29.060	2.564.402
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342	29.060	2.564.402
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.000	0	54.000	-2.798	51.202
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.000	0	54.000	3.517	57.517
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-6.315	-6.315
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.315	-6.315
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.189.755	54.000	0	2.589.342	26.262	2.615.604

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829	16.584	2.844.413
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829	16.584	2.844.413
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-125.538	0	0	-125.538	-5.975	-131.513
5.04.09	Dividendos adicionais	0	0	-125.538	0	0	-125.538	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	333.540	0	333.540	1.662	335.202
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	333.540	0	333.540	1.662	335.202
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.356.704	333.540	0	3.035.831	12.271	3.048.102

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
7.01	Receitas	257.379	915.341
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	254.595	915.341
7.01.02	Outras Receitas	2.784	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-223.277	-572.065
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-158.776	-484.728
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-61.914	-86.854
7.02.04	Outros	-2.587	-483
7.03	Valor Adicionado Bruto	34.102	343.276
7.04	Retenções	-2.273	-2.865
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.273	-2.865
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.829	340.411
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	108.268	76.474
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.876	15.629
7.06.02	Receitas Financeiras	94.392	60.845
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	140.097	416.885
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	140.097	416.885
7.08.01	Pessoal	38.617	45.387
7.08.01.01	Remuneração Direta	28.979	35.405
7.08.01.02	Benefícios	7.652	7.293
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.986	2.689
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	32.808	14.706
7.08.02.01	Federais	24.775	7.190
7.08.02.03	Municipais	8.033	7.516
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.189	21.590
7.08.03.01	Juros	15.576	18.772
7.08.03.02	Aluguéis	2.613	2.818
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	50.483	335.202
7.08.04.02	Dividendos	85.222	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-31.222	333.540
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-3.517	1.662

**Teleconferência
em Português**

9 de novembro de 2018
10h30 (horário de Brasília)
7h30 (US EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 2188-0400
Senha: EZTEC

**Teleconferência
em Inglês**

9 de novembro de 2018
12h00 (horário de Brasília)
9h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-5450
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10124422

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Hugo G. B. Soares
Matheus C. P. Tubarão

Tel.: +55 (11) 5056-8313
ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

EZTEC S.A.
ON (B3: EZTC3)
Cotação: R\$21,50
No. de ações: 165.001.783
Valor de mercado: R\$3.547 MM
Data de fechamento: 08/11/2018

Divulgação de
Resultados

3T18

EZTEC
Construindo qualidade de vida

EZTEC encerra 3T18 com lucro líquido de R\$34 milhões

Resultado 122% superior ao do 2T18 é o maior desde 2016, ex-EZ Towers

- A EZTEC encerrou o 3T18 com Geração de Caixa de R\$10,1 milhões, ex-dividendos levando à posição de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras de R\$439,1 milhões. Descontadas as dívidas de R\$102,7 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia encerrou o período com posição de Caixa Líquido, de R\$336,4 milhões, além de deter R\$549,1 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de repasse ou de securitização e parte remunerados a IGP-DI+10 a 12% a.a.;
- A Receita Líquida atingiu R\$246,3 milhões no 9M18;
- O Lucro Bruto foi de R\$87,5 milhões, para uma Margem Bruta de 35,5% no 9M18;
- O Lucro Líquido atingiu R\$54,0 milhões, com Margem Líquida de 21,9% no 9M18;
- As Vendas Líquidas, participação EZTEC, atingiram R\$320,1 milhões no 9M18, valor líquido de distratos; e
- Em 30 de setembro de 2018, o Estoque de Terrenos totalizou R\$6,6 bilhões em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em 13% do VGV.

São Paulo, 8 de novembro de 2018 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 39 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2018 (3T18). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

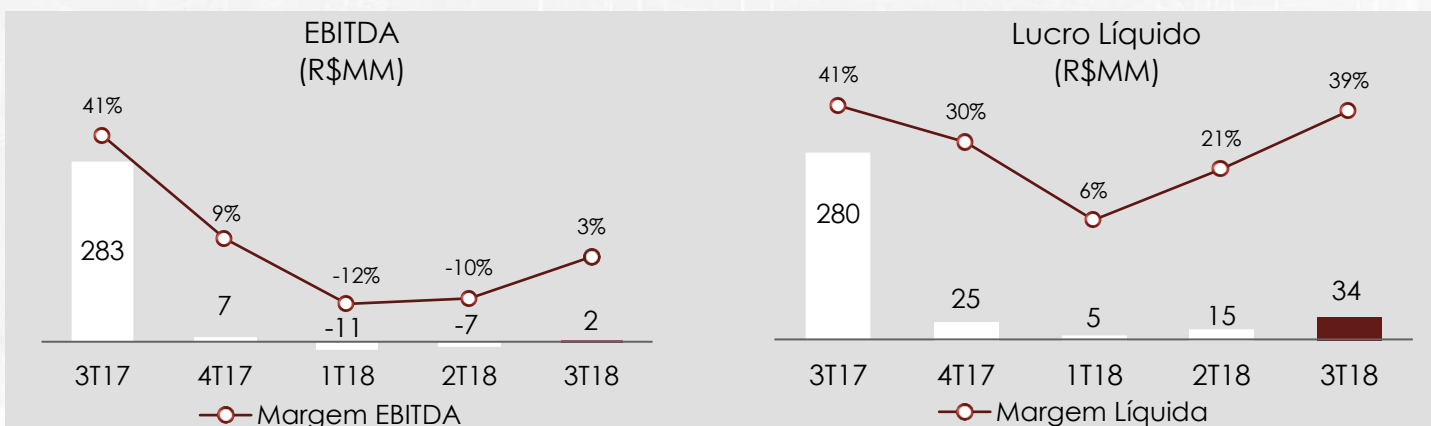
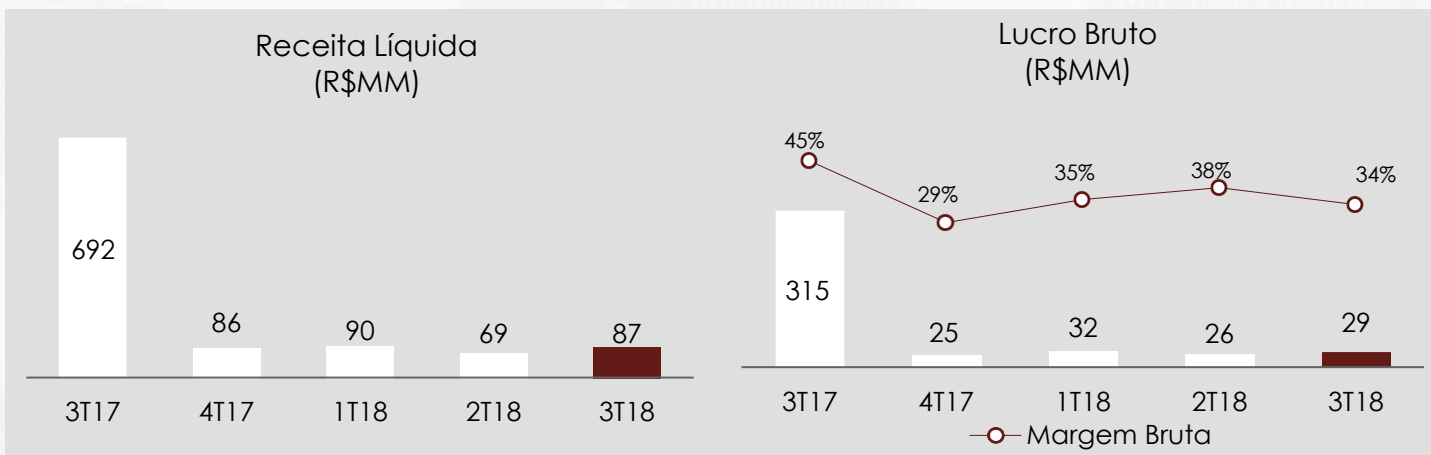
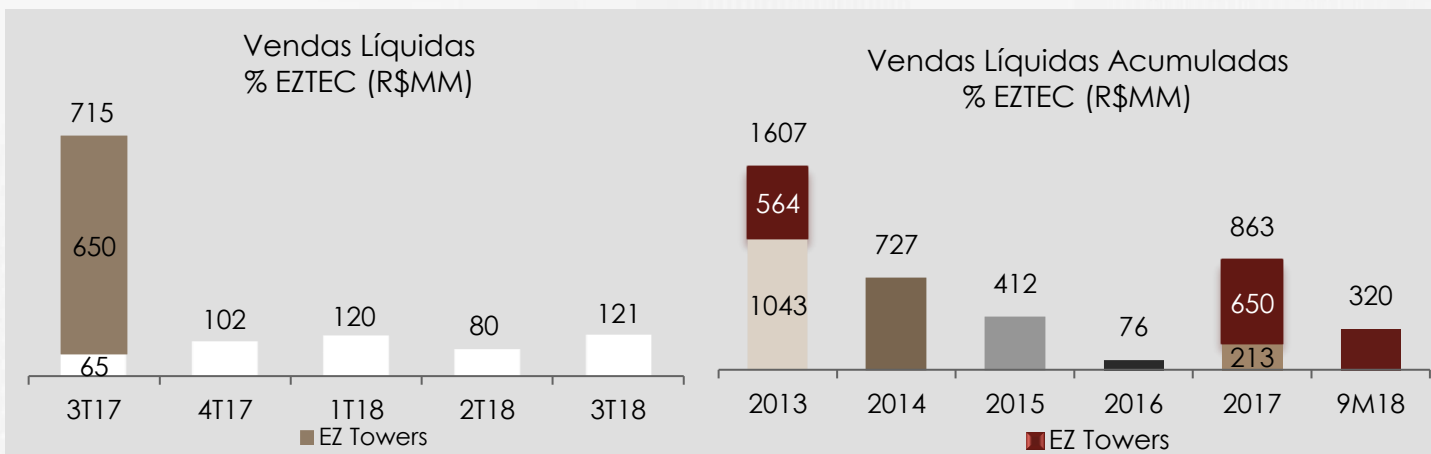
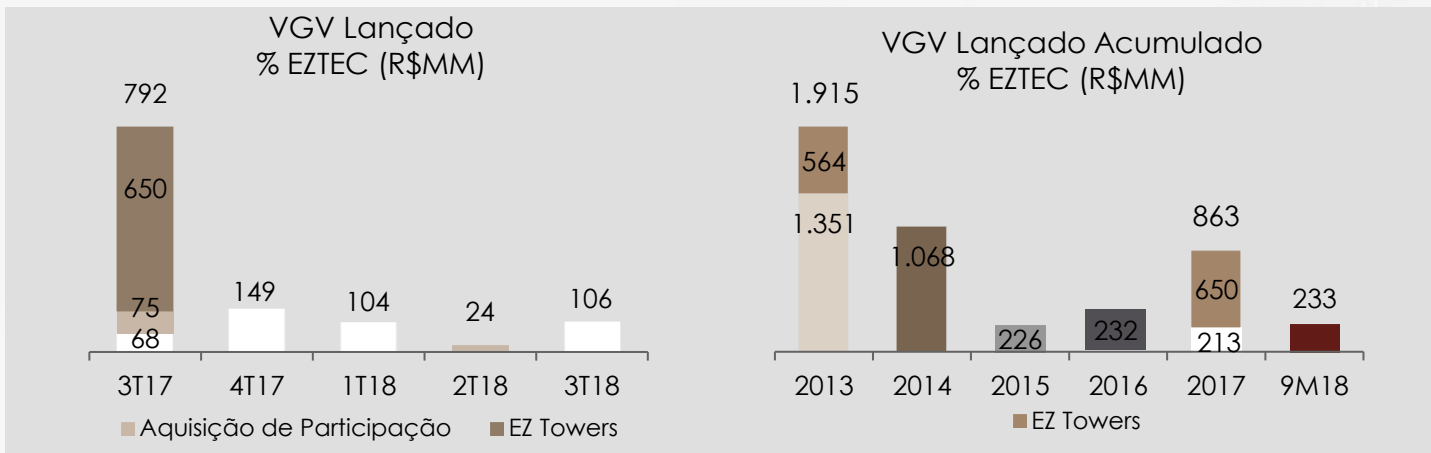
A partir de 1º de janeiro de 2013, entraram em vigor as normas IFRS 10 e IFRS 11, que tratam de operações controladas em conjunto. Adotando o normativo CPC 19, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixaram de ser consolidadas proporcionalmente. Essa adoção não impacta o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

Destaques	3T18	3T17	Var. %	9M18	9M17	Var. %
Receita Bruta (R\$ '000)	125.119	800.819	-84,4%	396.944	1.177.892	-66,3%
Receita Líquida (R\$ '000)	87.007	691.683	-87%	246.287	894.600	-72%
Lucro Bruto (R\$ '000)	29.360	314.566	-91%	87.510	409.872	-79%
<i>Margem Bruta</i>	33,7%	45,5%	<i>-11,7 p.p.</i>	35,5%	45,8%	<i>-10,3 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ '000)	33.877	280.349	-88%	54.000	333.540	-84%
<i>Margem Líquida</i>	38,9%	40,5%	<i>-1,6 p.p.</i>	21,9%	37,3%	<i>-15,4 p.p.</i>
Lucro por Ação (R\$)	0,205	1,699	-88%	0,327	2,021	-84%
EBITDA (R\$ '000)	2.441	283.025	-99%	-15.662	308.599	-105%
<i>Margem EBITDA</i>	2,8%	40,9%	<i>-38,1 p.p.</i>	-6,4%	34,5%	<i>-40,9 p.p.</i>
Número de Empreendim. Lançados	1	1		2	2	
Área Útil Lançada (m ²)	15.168	7.950	91%	22.869	13.627	68%
Unidades Lançadas	200	114	75%	399	168	138%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	105.845	67.800	56%	211.349	117.279	80%
Participação EZTEC (%)	100%	100%		100%	100%	
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	105.845	67.800	56%	211.349	117.279	80%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	120.614	65.060	85%	320.130	114.016	181%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

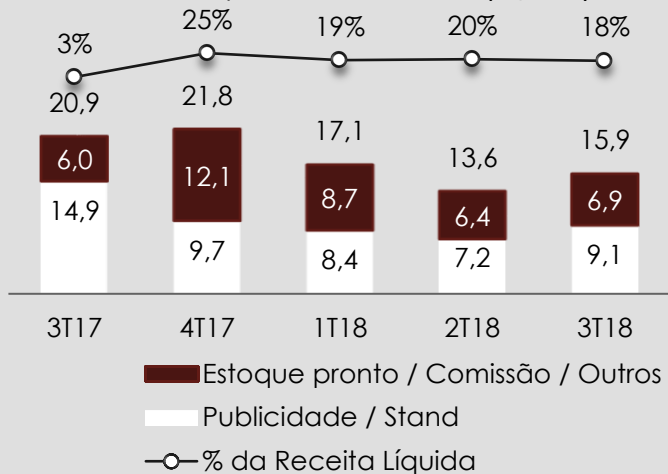
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

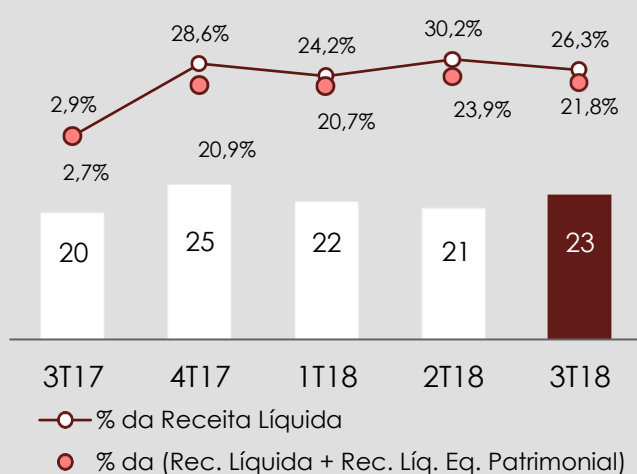


INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

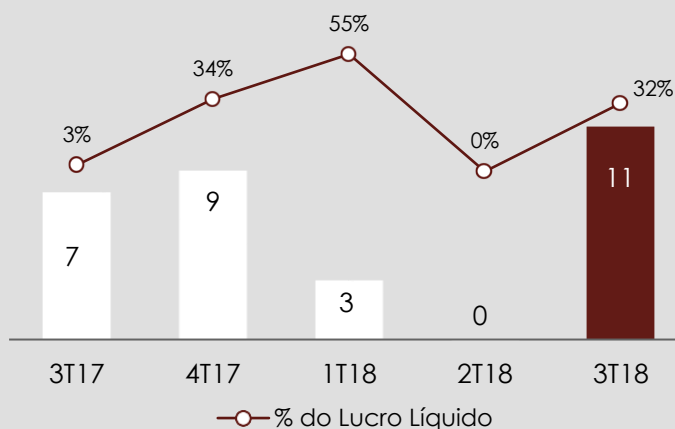
Despesas Comerciais (R\$MM)



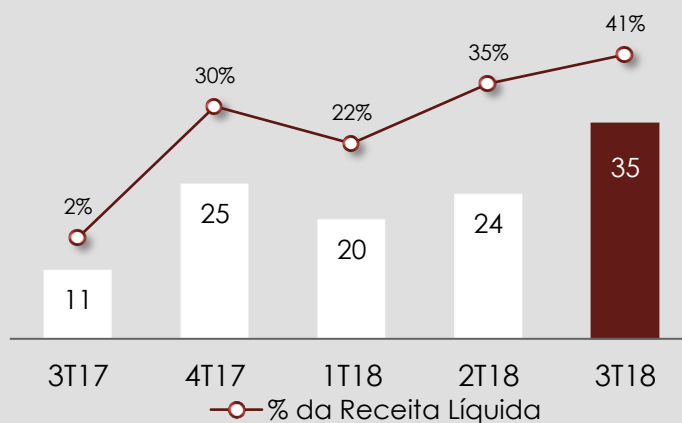
Despesas Administrativas (R\$MM)



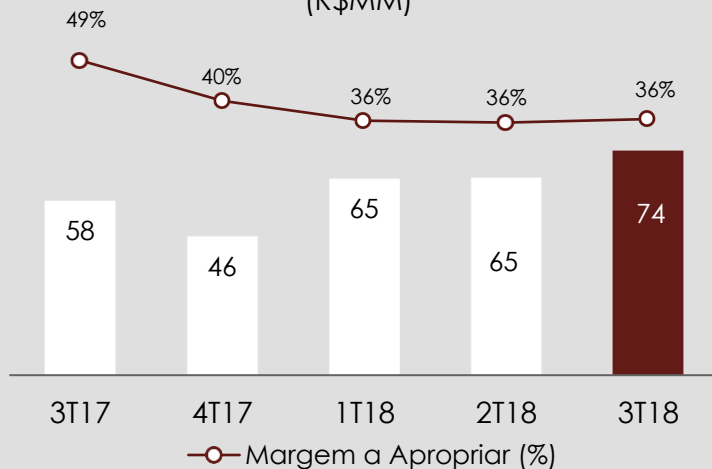
Equivalência Patrimonial (R\$MM)



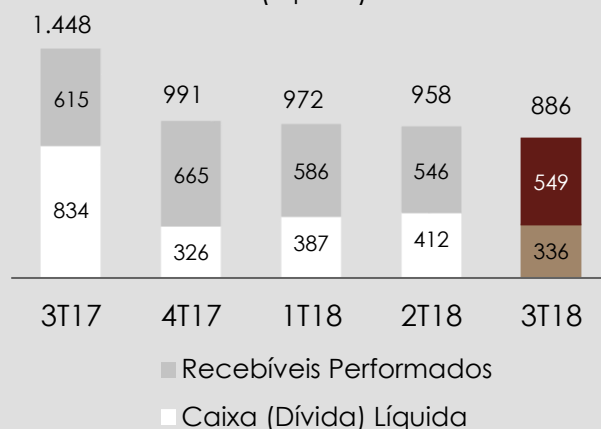
Resultado Financeiro (R\$MM)



Resultado a Apropriar (R\$MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$MM)



ÍNDICE

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I	3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	8
BALANÇO PATRIMONIAL	9
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO	10
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	11
Receita Líquida	11
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	12
Lucro Bruto	14
Despesas Comerciais e Administrativas	15
Outras Receitas e Despesas Operacionais	15
Equivalência Patrimonial	16
EBITDA	17
Resultado Financeiro Líquido	18
Imposto de Renda e Contribuição Social	18
Lucro Líquido	19
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	19
Contas a Receber	20
Caixa Líquido e Endividamento	21
INDICADORES OPERACIONAIS	23
Operações	23
Estoque de Terrenos (Land Bank)	23
Lançamentos	245
Vendas e Distratos	289
Entregas	33
Unidades em Estoque	36
MERCADO DE CAPITAIS	38
Composição Acionária	348
Ativo Líquido	348
Retorno sobre Patrimônio Líquido	39
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	41
ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	42
ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	43
GLOSSÁRIO	44

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2018 em que, desconsiderando o EZ Towers, reporta o melhor lucro líquido desde 2016. O trimestre demarca concretamente a superação dos entraves que cercaram a operação da Companhia, dando vez para o princípio efetivo de um novo ciclo, com robustez financeira, banco de terrenos farto e versátil, e projetos icônicos propiciando forte escalda de lançamentos.

DEMANDA IMOBILIÁRIA: Tendo em vista a cidade de São Paulo – para onde a Companhia tem destinado seus lançamentos desde 2015, com foco na média-alta e alta renda –, vigora o diagnóstico de que já existe uma demanda espessa e resiliente, apta para absorver uma escalada de lançamentos. Empiricamente, esta observação é corroborada pela safra dos últimos seis lançamentos, que, na média ponderada, foram 65% vendidos dentro dos primeiros seis meses. Inclusive, essa capacidade de absorção já se comprovou consistente mesmo em face de indefinição política, como ilustrado pelo caso do Vértiz Tatuapé: o empreendimento foi lançado a menos de uma semana do atentado contra o então presidente Jair Bolsonaro e, não obstante, obteve 35% de unidades vendidas ainda no primeiro dia. Já superado o ciclo eleitoral, há um acúmulo de circunstâncias que apontam para a iminência de um possível boom imobiliário na cidade de São Paulo. Em parte, isso se dá pelo represamento da demanda por lançamentos ao longo dos últimos anos morosos de crise. Embora neste período houvesse abundância de estoque pronto, existe uma parcela desatendida da demanda que, por falta de poupança, se restringe a lançamentos; o pagamento de entrada no lançamento é diluído ao longo dos anos de construção, fazendo desta uma aquisição mais acessível. Mesmo investidores retomam sua atenção ao mercado imobiliário, motivados fundamentalmente pela queda da rentabilidade de aplicações financeiras e pela percepção de bom negócio quanto ao valor da aquisição. Na medida em que a paralisia vigente em um ano turbulento cede espaço para um senso de otimismo renovado, esta percepção de bom negócio tende a ser aguçada. É previsível também que essa demanda seja adensada por um senso de urgência, uma vez que adicionamos a este contexto um primeiro ímpeto por apreciação de preços.

LANÇAMENTOS: Embora já existisse na Companhia a flagrante intenção de retomar lançamentos, interdições pontuais à operação postergaram o início deste movimento para os meses finais do ano – o exemplo mais agudo sendo a dificuldade de aprovação de projetos diante da prefeitura. Cabe o paralelo com 2008, quando, logo na sequência do IPO, entraves exógenos impuseram à Companhia o represamento de suas operações. Colocada em posição introspectiva, nesta e na última década, a Companhia pôde sedimentar os alicerces para o princípio de um ciclo operacional sólido. Hoje estas obstruções foram efetivamente superadas, de modo que a Companhia aprovou junto à prefeitura nove novos projetos ao longo de 2018, portanto constituindo massa crítica de projetos já aprovados para suprir um início de ciclo robusto, contando com mais de R\$1,4 bilhão de VGV desobstruído, com lançamento à disposição do planejamento comercial da Companhia. Destes, como fatos subsequentes, já foram lançados no 4T18 os empreendimentos Sky House Chácara St. Antônio, Fit Casa Brás, Diogo Ibirapuera e ID Ibirapuera, que já agregam com aproximadamente R\$90 milhões às vendas do trimestre. Além da escalda quantitativa – que ainda se aprofunda no quarto trimestre – também é esperado desta safra uma forte performance qualitativa, com aceleração de vendas e início de apreciação de preço, com possível reflexo positivo em margens. Essa expectativa se dá, em parte, por se tratar de um pipeline preponderantemente composto por terrenos adquiridos oportunamente a partir de 2017, – quando já era visível o início de um novo ciclo, mas pares ainda viviam a ressaca do anterior –, de forma que usufruímos de uma posição de caixa sadia para propiciar aquisições vantajosas. Sendo recentes, estas aquisições derivam de análises de viabilidade contemporâneas, alinhadas com os atuais nuances do mercado paulistano, logo melhor adequados que os lançamentos dos últimos anos, comprados em 2013-14 e lançados na crise.

FIT CASA (MCMV): Com o lançamento do Fit Casa Brás, a EZTEC inaugura no 4T18 a linha de produtos Fit Casa, que conta com até cinco projetos originalmente concebidos para a média renda e com vocação dupla no MCMV. Embora seja na média renda em que a Companhia encontra o seu maior volume potencial de geração de valor, em um contexto de sobreoferta, ela pode buscar no MCMV uma alocação alternativa mais viável para estes terrenos. Nele, a dinâmica do repasse na planta concede um giro financeiro mais rápido e previsível, além de insular a Companhia do risco oneroso de distratos, efetivamente preservando sua rentabilidade com margens em par com as tradicionalmente auferidas. No entanto, a linha Fit Casa diverge da concepção tradicional de um projeto de MCMV, uma vez que se trata de projetos de média renda sujeitos a adequações de engenharia e mercadológicas que permitem o encaixe no programa – sintetizadas em um texto explicativo contido no Comunicado ao Mercado de lançamento do Fit Casa Brás. Uma vez tendo lançado estes projetos

com sucesso, a Companhia passa a tomar o atributo da dupla-vocação como um input relevante para futuras aquisições, já que resguarda a viabilidade destes terrenos de oscilações características do mercado de média renda.

ESCOAMENTO DE ESTOQUE: Enquanto a EZTEC inicia um novo ciclo operacional, é somente no volume de seu estoque pronto que ainda carrega resquícios do ciclo anterior. Isto posto, cabe a ressalva enfática de que o estoque e os lançamentos não concorrem entre si, sendo segmentados por perfil de renda e por geografia. Os nódulos de estoque encontram-se concentrados nas regiões de Guarulhos e Osasco, em mega-condomínios de média renda lançados em 2013-14 que, recentemente entregues, já se encontram de novo integralmente em condições de venda. Inclusive, embora tenham o desemprego como principal gatilho para aceleração de vendas, hoje já apresentam venda líquida firme. A recente aceleração no escoamento em Guarulhos e Osasco está escorada em um esforço comercial proativo que mobiliza corretores locais para acessar os bolsões de riqueza da própria região, cuja demanda apresenta profundidade surpreendente. Já consistentes, as vendas de estoque pronto também têm fontes visíveis para aceleração futura, o que envolve de novo, como fora o caso até 2014, o protagonismo do cliente da cidade de São Paulo que migra para a região metropolitana. Por exemplo, o apelo por Guarulhos se dá na comparação com as zonas norte e leste da cidade de São Paulo; e na medida em que um melhor momento do setor imobiliário se traduz em apreciação de preço nessas zonas, aumenta também a liquidez do estoque metropolitano. Em paralelo, esta velocidade de venda pode ser alavancada por um eventual barateamento das taxas de financiamento bancárias, incorporando os efeitos do recente decreto do Banco Central, favorável ao financiamento de unidades com ticket de até R\$500 mil, predominantes neste estoque. Cabe pontuar também que a aceleração das vendas de estoque tende a se retroalimentar: parte do desafio comercial de hoje é o de instigar no cliente a sensação de urgência para a compra de um produto onde resta estoque concentrado, mas na medida em que este estoque contrai, a urgência rompe. Até porque, em méritos de qualidade, os empreendimentos Cidade Maia em Guarulhos e Jardins do Brasil em Osasco não encontram paralelo nas suas respectivas regiões, bastando alívios circunstanciais para precipitar a aceleração das vendas.

PRINCÍPIO DE RETOMADA: Tendo se comprometido com um guidance de lançamento entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão, a EZTEC acumulou R\$235 milhões lançados no 9M18. Não obstante, a sequência de lançamentos já na virada do terceiro para o quarto trimestre agregou outros R\$330 milhões à conta, portanto alcançando R\$565 milhões lançados no ano – já equiparando o VGV acumulado de 2018, por si só, com o agregado dos dois anos anteriores, ex-EZ Towers. Ainda no 3T18, na comparação com o trimestre anterior, há uma aceleração das vendas líquidas para R\$121 milhões (crescimento de 52%), alcançando uma receita líquida de R\$87 milhões (crescimento de 26%). O reconhecimento de mais uma economia de obra na entrega da quinta fase do Jardins do Brasil – em que a EZTEC acumula 46,25% de participação –, impulsiona a equivalência patrimonial para R\$11 milhões (contra zero no 2T18). No mais, a carteira de financiamento direto se mantém em expansão, alcançando R\$506 milhões (crescimento de 6%), que, atrelada à alta de inflação dos meses anteriores, permite um resultado financeiro de R\$35 milhões (crescimento de 49%). Com isso, a despeito do hiato de evolução de obra, a EZTEC auferiu um resultado de R\$35 milhões (crescimento de 122%), encerrando o ciclo de crise sem ter reportado um trimestre sequer de prejuízo líquido.

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 geração 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 contábeis, proporcionará para a receita da Companhia; alçando um volume de lucro líquido adequado à sua estatura, 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 2017 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.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado

Períodos findos em 30.setembro

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	3T18	3T17	Var. %	9M18	9M17	Var. %
Receita Operacional Bruta	125.119	800.819	-84%	396.944	1.177.892	-66%
(+) Receita de Venda Imóveis	114.978	791.773	-85%	377.973	1.148.159	-67%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	10.140	9.046	12%	18.972	29.732	-36%
Receita Bruta	125.119	800.819	-84%	396.944	1.177.892	-66%
Deduções da Receita Bruta	(38.112)	(109.136)	-65%	(150.658)	(283.291)	-47%
(-) Cancelamento de Vendas	(34.790)	(79.141)	-56%	(142.350)	(262.551)	-46%
(-) Cancelamento de Locação		(14.769)	-100%			n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(3.322)	(15.226)	-78%	(8.308)	(20.740)	-60%
Receita Líquida	87.007	691.683	-87%	246.287	894.600	-72%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(57.647)	(377.118)	-85%	(158.776)	(484.728)	-67%
Lucro Bruto	29.360	314.565	-91%	87.510	409.872	-79%
Margem Bruta	33,7%	45,5%	-11,7 p.p.	35,5%	45,8%	-10,3 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(26.951)	(33.491)	-20%	(102.521)	(102.476)	0%
(-) Despesas Comerciais	(15.934)	(20.903)	-24%	(46.673)	(50.454)	-7%
(-) Despesas Administrativas	(20.346)	(17.646)	15%	(57.827)	(54.867)	5%
(-) Honorários da Administração	(2.563)	(2.426)	6%	(7.747)	(7.429)	4%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	1.112	28	3871%	(4.151)	(5.355)	-22%
(+) Equivalência Patrimonial	10.780	7.456	45%	13.876	15.629	-11%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	2.409	281.074	-99%	-15.011	307.396	-105%
Margem Operacional	2,8%	40,6%	-37,9 p.p.	-6,1%	34,4%	-40,5 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	35.418	11.397	211%	78.815	42.073	87%
(-) Despesas Financeiras	(4.155)	(8.325)	-50%	(15.576)	(18.772)	-17%
(+) Receitas Financeiras	39.572	19.722	101%	94.392	60.845	55%
Resultado Operacional	37.827	292.471	-87%	63.805	349.469	-82%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	37.827	292.471	-87%	63.805	349.469	-82%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.630)	(12.270)	-79%	(6.288)	(14.267)	-56%
(-) Correntes	(3.526)	(16.548)	-79%	(10.737)	(23.709)	-55%
(-) Diferidos	896	4.278	-79%	4.449	9.442	-53%
Lucro Líquido	35.197	280.201	-87%	57.516	335.202	-83%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(1.339)	146	-1017%	(3.517)	(1.662)	112%
Atribuível aos Acionistas Controladores	33.858	280.347	-88%	53.999	333.540	-84%
Margem Líquida	38,9%	40,5%	-1,6 p.p.	21,9%	37,3%	-15,4 p.p.

*Ao longo desse material, a expressão **Lucro Líquido** refere-se ao **Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores**. Essa rubrica exclui a participação de incorporadoras minoritárias nos resultados das sociedades controladas. A rubrica **Equivalência Patrimonial** refere-se ao resultado proporcional de empreendimentos cujo controle é compartilhado com outras incorporadoras.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balancos Patrimoniais			
Períodos encerrados em 30.setembro	3T18	2T18	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	2.948.344	2.968.653	-1%
CIRCULANTE	1.604.578	1.644.389	-2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	18.825	15.246	23%
Aplicações Financeiras	420.292	521.197	-19%
Contas a Receber de Clientes	166.403	194.687	-15%
Imóveis a Comercializar	977.074	889.045	10%
Impostos a Compensar	2.433	2.683	-9%
Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	166	
Outros Créditos	19.385	21.365	-9%
NÃO CIRCULANTE	1.343.765	1.324.264	1%
Contas a Receber de Clientes	469.380	444.245	6%
Imóveis a Comercializar	482.282	471.909	2%
Impostos a Compensar	28.101	27.078	4%
Impostos Antecipados			n.a.
Partes Relacionadas			n.a.
Títulos a receber			n.a.
Dividendos a receber de controladas em conjunto			n.a.
Outros Créditos	59.792	60.922	-2%
Ágio em Investimentos		6.687	-100%
Investimentos	298.629	307.613	-3%
Imobilizado	3.342	3.350	0%
Intangível	2.239	2.460	-9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.948.344	2.968.653	-1%
CIRCULANTE	204.511	318.386	-36%
Fornecedores	17.551	14.837	18%
Obrigações Trabalhistas	6.189	5.050	23%
Obrigações Fiscais	15.384	15.066	2%
Empréstimos e Financiamentos	16.240	98.314	-83%
Contas a Pagar	52.652	54.474	-3%
Provisão para Garantia	17.083	18.059	-5%
Adiantamento de Clientes	14.959	13.070	14%
Terrenos a Pagar	55.666	3.832	1353%
Dividendos a Pagar		85.222	-100%
Partes Relacionadas	1.965	2.035	-3%
Impostos com Recolhimento Diferido	6.821	8.427	-19%
NÃO CIRCULANTE	128.228	67.322	90%
Empréstimos e Financiamentos	86.432	26.585	225%
Terrenos a Pagar	5.000	5.000	
Provisão para Garantia	261	125	109%
Provisão para Contingências	10.392	10.392	0%
Impostos com Recolhimento Diferido	22.274	21.618	3%
Outros Débitos com Terceiros	3.870	3.603	7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.615.604	2.582.945	1%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	2.589.342	2.555.485	1%
Capital Social	1.356.704	1.356.704	
Reservas de Capital	-11.118	-11.117	0%
Reservas de Lucros	1.189.755	1.189.755	
Lucros Acumulados			n.a.
Reserva Especial de Ágio			n.a.
Resultado do Período	54.000	20.142	168%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	26.262	27.460	-4%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	9M18	9M17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Receita Líquida	15.263	658.476	-97,7%	231.024	236.124	-2,2%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(4.999)	(340.168)	-98,5%	(153.777)	(144.560)	6,4%
Lucro Bruto	10.264	318.308	-96,8%	77.247	91.564	-15,6%
Margem Bruta (%)	67,2%	48,3%	18,9 p.p.	33,4%	38,8%	-5,3 p.p.
Despesas Comerciais	(3.111)	(10.943)	-71,6%	(43.562)	(39.511)	10,3%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	9M18	9M17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	63.352	70.144	-9,7%	572.431	676.290	-15,4%
Imóveis a Comercializar	281.554	455.303	-38,2%	1.177.802	1.150.864	2,3%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos				102.672	297.581	-65,5%
Adiantamento de Clientes				14.959	12.817	16,7%

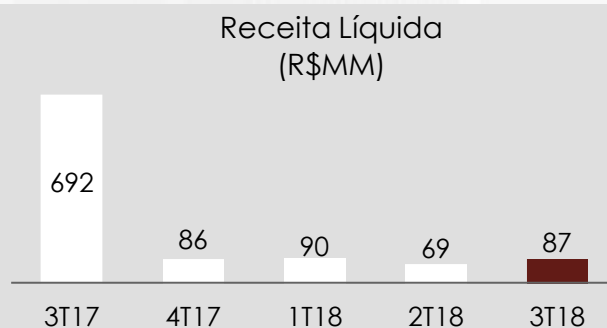
Informações Operacionais por Segmento	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	9M18	9M17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados				2	2	
GVV (R\$ '000)	-	-		211.349	117.279	80,2%
Área Útil Lançada (m²)				22.869	13.627	67,8%
Unidades Lançadas (unidades)	-	-		399	168	137,5%
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R\$ '000)				479	694	-31,0%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	-		9.498	8.117	17,0%
Participação EZTEC				100%	100%	
GVV EZTEC (R\$ '000)	-	-		211.349	117.279	80,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	16.353	12.337	32,5%	303.777	101.679	198,8%
Vendas Contratadas (unidades)	78	2	3800,0%	681	116	487,1%

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destques Financeiros		3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	125.119	800.819	-84,4%	396.944	1.177.892	-66,3%
Receita Líquida (R\$ '000)	pág.10	87.007	691.683	-87,4%	246.287	894.600	-72,5%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	pág.11	(57.647)	(377.117)	-84,7%	(158.776)	(484.728)	-67,2%
Lucro Bruto (R\$ '000)	pág.11	29.360	314.566	-90,7%	87.510	409.872	-78,6%
Margem Bruta (%)		33,7%	45,5%	-11,7 p.p.	35,5%	45,8%	-10,3 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	pág.12	(15.934)	(20.903)	-23,8%	(46.673)	(50.454)	-7,5%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	pág.12	(22.909)	(20.072)	14,1%	(65.593)	(62.296)	5,3%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	pág.13	1.112	29	3733,8%	(4.151)	(5.355)	-22,5%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	pág.13	10.780	7.456	44,6%	13.876	15.629	-11,2%
EBITDA (R\$ '000)	pág.14	1.828	283.025	-99,4%	(16.274)	308.599	-105,3%
Margem EBITDA (%)		2,1%	40,9%	-38,8 p.p.	-6,6%	34,5%	-41,1 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	pág.14	35.418	11.397	210,8%	78.815	42.073	87,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ '000)	pág.14	(2.630)	(12.270)	-78,6%	(6.288)	(14.267)	-55,9%
Lucro Líquido (R\$ '000)	pág.15	33.857	280.057	-87,9%	53.980	333.540	-83,8%
Margem Líquida (%)		38,9%	40,5%	-1,6 p.p.	21,9%	37,3%	-15,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,205	1,699	-87,9%	0,327	2,021	-83,8%

Receita Líquida

A Receita de Vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha com o procedimento previsto na OCPC 04, e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



A trajetória da receita líquida ao longo dos últimos trimestres – desconsiderando a venda da Torre B do EZ Towers no 3T17 – vinha refletindo a redução operacional pela qual a Companhia passou devido a distratos, bem como entrega de empreendimentos até então sem lançamentos na mesma proporção para compor novas receitas. Já no 3T18, o perceptível incremento na base de receita líquida reflete, primeiramente, o reconhecimento de receita no lançamento do Vértiz Tatuapé, que superou suas cláusulas suspensivas devido a boa velocidade de vendas no trimestre – reconhecimento esse que se dá na proporção estipulada pelo método POC de reconhecimento contábil. Cabe contextualizar que o primeiro reconhecimento de receita de um lançamento tende a ser excepcionalmente volumoso, já que corresponde à proporção do custo do terreno sobre o orçamento total – custo este que é particularmente relevante nesta safra de lançamentos de projetos bem localizados –, seguido pelo reconhecimento mais gradual correspondente ao avanço de obras subsequente.

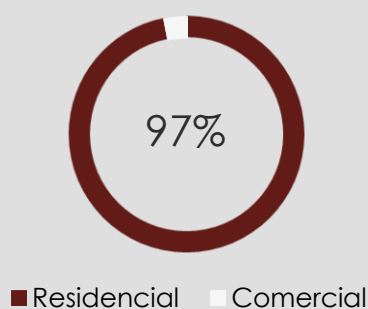
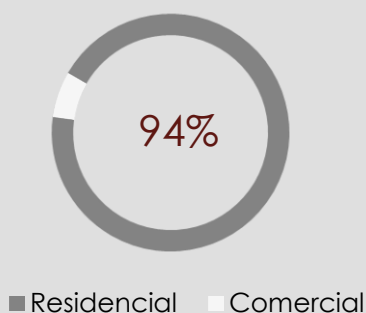
Subsidiariamente, no 3T18, há a contribuição de uma bonificação prevista no contrato da EZTEC com a suas parceiras no empreendimento Jardins do Brasil, que teve sua quinta fase entregue no trimestre: como a EZTEC é a responsável pela realização da obra do projeto, ela é intitulada a uma bonificação das demais partes

mediante qualquer economia de obra que consiga auferir. Já que a Companhia detém 46,25% das participações no empreendimento, a reversão de custos associada a essa economia vem contida na linha de equivalência patrimonial. De toda forma, a bonificação é reconhecida como Receita de Prestações de Serviços. No mais, salvo a receita pontual derivada de eventuais superações de cláusulas suspensivas, neste primeiro momento, o cerne da receita do ano depende da venda de unidades do estoque pronto, que são reconhecidas integralmente no momento da venda. Já a retomada de patamares históricos de receita acontece na medida em que a ainda incipiente escalada de lançamentos se materialize em um acúmulo de canteiros em construção, que, por sua vez, aglutina receita ao longo da evolução de obra.

Receita Líquida por Segmento

Custo Imóveis Vendidos por Segmento

Dados Gerenciais
9M18



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelos: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH).

O Custo dos Imóveis Vendidos totalizou **R\$158,8 milhões** no 9M18, contra R\$484,7 milhões no 9M17. Os custos de imóveis vem apresentado tendência de declínio, devido a diminuição do volume de construção associado ao encerramento do ciclo de entregas.

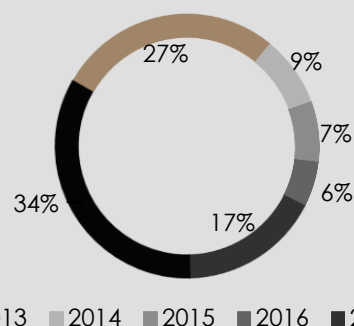
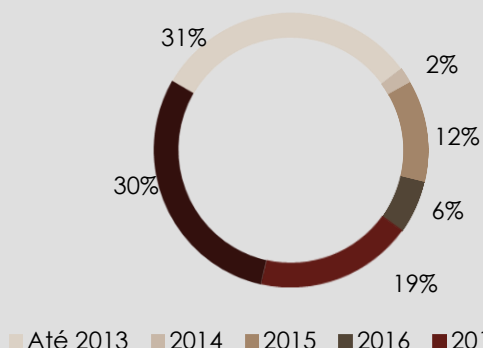
A descrição detalhada dos Custos dos Imóveis vendidos pode ser vista abaixo:

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T18	3T17	Var. %	9M18	9M17	Var. %
Custo de Obra / Terrenos	(346.734)	(347.325)	-0,2%	(446.645)	(446.645)	
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.800)	(26.961)	-93,3%	(3.666)	(35.410)	-89,6%
Manutenção / Garantia	(3.321)	(2.830)	17,3%	(2.673)	(2.673)	
Total Custos Mercadorias Vendidas	(351.855)	(377.116)	-6,7%	(452.984)	(484.728)	-6,5%

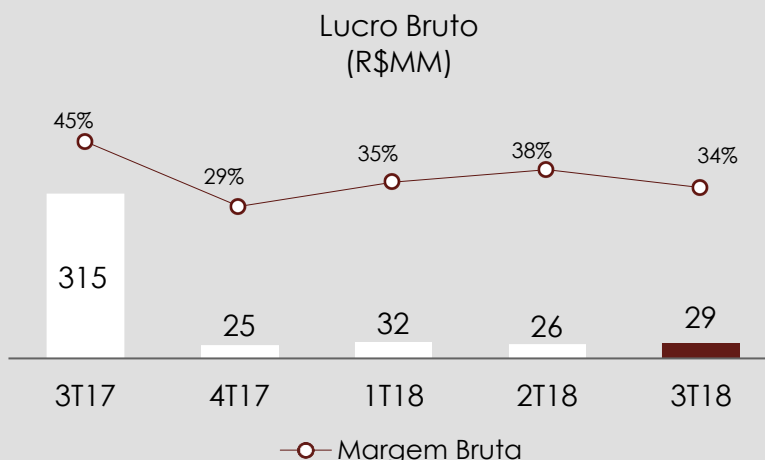
Receita Líquida por Ano de Lançamento

Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento

Dados Gerenciais - 9M18



Lucro Bruto



O Lucro Bruto foi de R\$29,4 milhões no 3T18, para uma Margem Bruta de 33,7%. A performance de margem bruta dos últimos trimestres deve ser interpretada à luz do impacto do distrato referentes a vendas que originalmente detinham margens elevadas: a reversão de uma receita relativamente alta, contra a reversão de um custo relativamente baixo, acaba por impactar negativamente a margem do trimestre em que o distrato incide. Tendo em vista que os distratos do período, por mais que com volume declinante, são concentrados em torno do recém-entregue Cidade Maia (que responde por 48% do VGV distratado em empreendimentos consolidados e carrega margem original superior a 50%), é de se esperar um ônus pontual à margem bruta. A título de ilustrar esse impacto, em um exercício hipotético em que o empreendimento de Guarulhos fosse inteiramente desconsiderado do resultado do trimestre, a margem do 3T18 apresentaria variação positiva de 4,4 p.p..

Adicionalmente, os lançamentos que passam a ser receitados no terceiro trimestre de 2018 – bem com os lançados em 2017 – provêm de uma safra de aquisição de terrenos iniciada em 2013. Parte da rentabilidade foi perdida por serem menos adequadas às atuais circunstâncias do mercado imobiliário da cidade de São Paulo: a análise de viabilidade que motivou a compra destes terrenos em 2013, naturalmente, não capturava a possibilidade de desvalorização de preço de vendas de unidades em certas regiões, bem como da diminuição da velocidade de vendas com a reversão do boom imobiliário. Desta forma, se, além do Cidade Maia, também fosse extraído do cálculo do trimestre a SPE do Vértiz Tatuapé, a margem bruta consolidada remanescente seria superior a 40%, indicando a rentabilidade preservada do estoque pronto da Companhia.

Quanto a safra de aquisições ocorrida a partir de 2017 – que adicionou R\$1,4 bilhão de VGV potencial ao banco de terrenos, ex-Parque da Cidade –, mesmo que parta do mesmo perfil de empreendimento que a de 2013-14 (projetos relativamente pequenos dentro da cidade de São Paulo), se embasa em premissas conservadoras e condizentes com o contexto atual. Dada a perspectiva de giro rápido, contam com margem bruta de nível semelhante ao histórico.

Despesas Comerciais e Administrativas

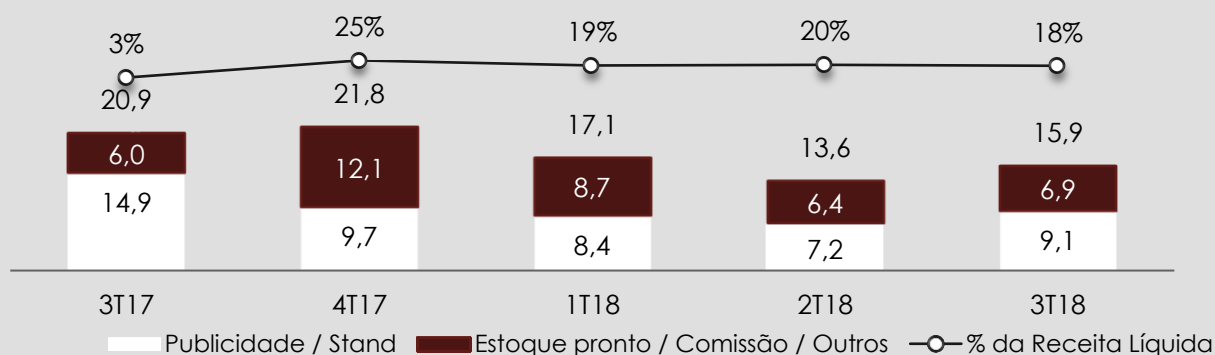
A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Despesas Comerciais	(15.934)	(20.903)	-23,8%	(46.673)	(50.454)	-7,5%
% da Receita Líquida	18,3%	3,0%	15,3 p.p.	19,0%	5,6%	13,3 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(22.909)	(20.072)	14,1%	(65.574)	(62.296)	5,3%
% da Receita Líquida	26,3%	2,9%	23,4 p.p.	26,6%	7,0%	19,7 p.p.
Despesas Administrativas	(20.346)	(17.646)	15,3%	(57.827)	(54.867)	5,4%
Honorários da Administração	(2.563)	(2.426)	5,6%	(7.747)	(7.429)	4,3%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(38.843)	(40.975)	-5,2%	(112.246)	(112.750)	-0,4%
% da Receita Líquida	44,6%	5,9%	38,7 p.p.	45,6%	12,6%	33,0 p.p.

As Despesas Comerciais representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva decoração), custos com publicidade, não somente referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos, mas também despesas relativas à corretagem de comercialização (quando aplicável), bem como manutenção de estoque pronto, incluindo IPTU e condomínio.

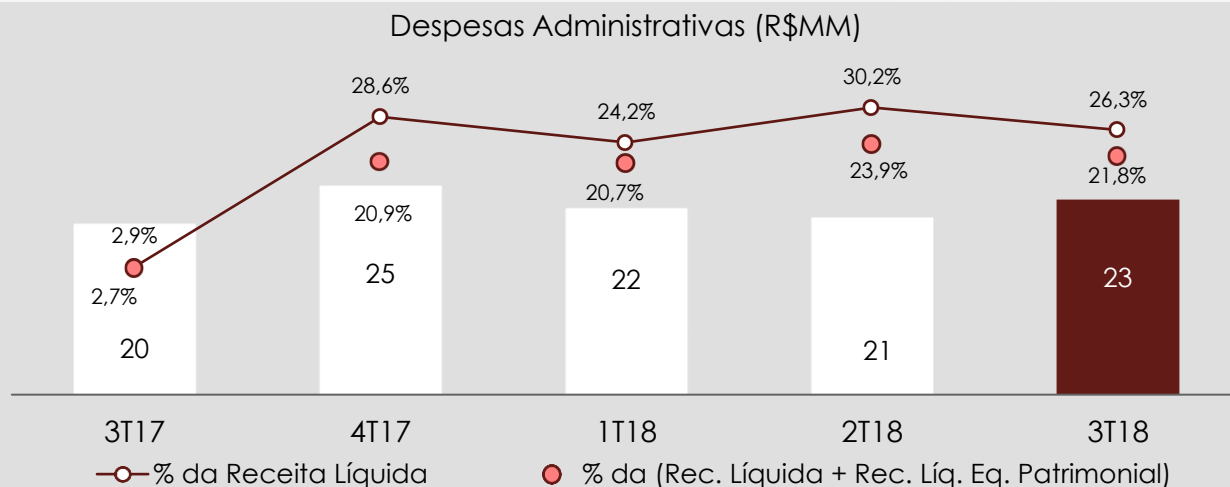
A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado ao momento em que ocorrem.

Despesas Comerciais (R\$MM)



Pode-se notar uma ascensão nas Despesas Comerciais no 3T18, decorrente não só do lançamento ocorrido no trimestre, mas também aos plantões dos lançamentos que aconteceram como evento subsequente na virada do trimestre. Os gastos residuais dentro de "outras despesas" refletem o pagamento de ITBI e registro pela Incorporadora, associados ao recente ciclo de entregas.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Despesas com Publicidade	(7.209)	(13.450)	-46,4%	(19.451)	(30.916)	-37,1%
Despesas com "Stand"	(4.601)	(2.636)	74,6%	(13.641)	(5.131)	165,9%
Despesas com Manutenção de Estoque	(4.049)	(4.679)	-13,5%	(13.347)	(14.171)	-5,8%
Comissões e Outras Despesas	(74)	(138)	-46,4%	(234)	(236)	-0,8%
Total Despesas Comerciais	(15.933)	(20.903)	-23,8%	(46.673)	(50.454)	-7,5%



As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$65,6 milhões em 9M18, seguindo em linha com a média do G&A reconhecido nos últimos trimestres. Gastos de manutenção com o banco de terrenos são reconhecidos dentro do despesas administrativas. Lembrando que a Companhia é responsável pela administração integral de todos seus projetos, independentemente do controle ser ou não da EZTEC. Assim, considerando as normas IFRS 10 e IFRS 11 e do normativo CPC 19, as Receitas de operações controladas em conjunto com parceiros são reconhecidas apenas via Equivalência Patrimonial enquanto as Despesas relativas com esses empreendimentos são reconhecidas de forma integral no resultado da Companhia. Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(7.079)	(4.642)	52,5%	(20.766)	(20.659)	0,5%
Despesas com Honorários da Administração	(2.563)	(2.426)	5,6%	(7.747)	(7.429)	4,3%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.866)	(1.411)	103,1%	(5.772)	(4.330)	33,3%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(238)	(463)	-48,6%	(743)	(1.527)	-51,3%
Despesas com Serviços Prestados	(4.255)	(4.064)	4,7%	(13.912)	(12.224)	13,8%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(1.487)	(854)	74,1%	(3.052)	(2.818)	8,3%
Despesas com Conservação de imóveis	(63)	(75)	-15,0%	(214)	(312)	-31,3%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(291)	(381)	-23,7%	(1.071)	(1.175)	-8,9%
Demais Despesas	(4.067)	(3.330)	22,1%	(12.296)	(11.822)	4,0%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(22.909)	(17.645)	29,8%	(65.573)	(62.296)	5,3%

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A conta "Outras Despesas e Receitas Operacionais" em relação à Receita Líquida é apresentada na tabela abaixo:

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.112	28	3871%	(4.151)	(5.355)	-22,5%
% da Receita Líquida	1,3%	0,0%	1,3 p.p.	1,7%	0,6%	1,1 p.p.
Despesas Tributárias	9	(324)	-102,7%	(5.738)	(4.871)	17,8%
Provisão para Contingências				1.390		
Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.103	352	213,4%	197	(484)	-140,8%
Equivalência Patrimonial	10.780	7.456	45%	13.876	15.629	-11,2%
% da Receita Líquida	12,4%	1,1%	11,3 p.p.	5,6%	1,7%	3,9 p.p.

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos. A inexpressividade desta linha no 3T18 é decorrência da opção pelo pagamento à vista, já em janeiro, do IPTU referente ao banco de terrenos da Companhia. Em contrapartida, a presença de outras receitas operacionais é atribuível ao reconhecimento de compra vantajosa, no 3T18 (bem como já havia sido o caso no 2T18 e 4T17), associado à aquisições realizadas em projetos com parceiros: no caso, o incremento de 50% de participação na sociedade Santa Lídia (referente ao empreendimento Trend Paulista Offices, contribuindo predominantemente com um incremento na carteira de recebíveis). Tendo acumulado 100% de participação, a EZTEC passa a deter controle da sociedade, sendo reportada de forma consolidada em suas demonstrações financeiras.

Equivalência Patrimonial

Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela EZTEC.

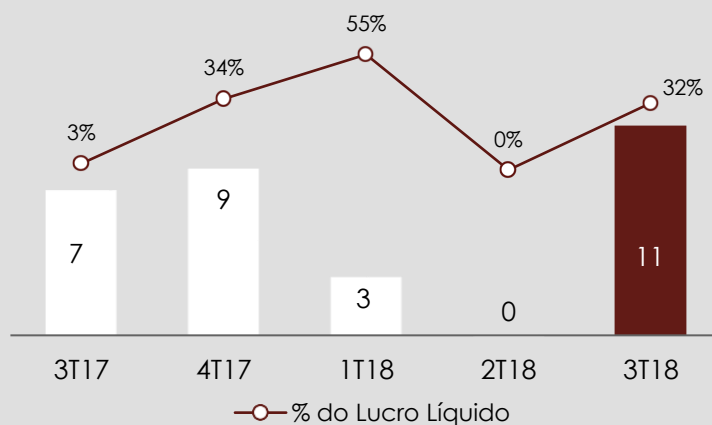
A tabela abaixo demonstra a soma dos resultados líquidos proporcionais de empreendimentos "não-controlados" pela Companhia, resultado de Equivalência Patrimonial. É importante ressaltar que a maioria dos projetos de controle compartilhado já foram entregues, de forma que seu resultado passa a depender da comercialização das unidades em estoque. Cabe mencionar que houve no 3T18 o reconhecimento da economia de obra auferida com a entrega da quinta fase do Jardins do Brasil. Esta economia implica em uma significativa reversão de custo das unidades cujas vendas já haviam sido reconhecidas tomando por base o orçamento de obra original, surtindo efeito positivo no lucro bruto compartilhado.

Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em R\$ MM)	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Receita Bruta	50,6	90,4	-44,1%	116,0	173,3	-33,1%
(-) Cancelamento de vendas	(14,8)	(41,0)	-63,9%	(45,8)	(83,8)	-45,4%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,8)	(1,1)	-28,3%	(1,6)	(2,0)	-18,3%
Receita Líquida	35,0	48,4	-27,6%	68,6	87,5	-21,6%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(22,1)	(3,8)	480,8%	(43,1)	(26,6)	61,9%
Lucro Bruto	12,9	19,5	-33,6%	25,5	35,8	-28,9%
Margem Bruta (%)	36,9%	40,3%	-3,4 p.p.	37,1%	40,9%	-3,8 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(3,9)	(6,2)	-37,2%	(11,2)	(12,2)	-8,4%
Receitas Financeiras	3,6	3,5	3,8%	8,3	5,6	48,1%
Despesas Financeiras	(1,2)	(1,7)	-28,9%	(4,1)	(3,5)	17,3%
Lucro Líquido	10,8	12,0	-10,4%	13,9	20,3	-31,6%
Margem Líquida (%)	30,8%	24,9%	5,9 p.p.	20,2%	23,2%	-2,9 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) ⁽¹⁾	50,6%	54,9%	-4,3 p.p.	46,3%	57,9%	-11,7 p.p.

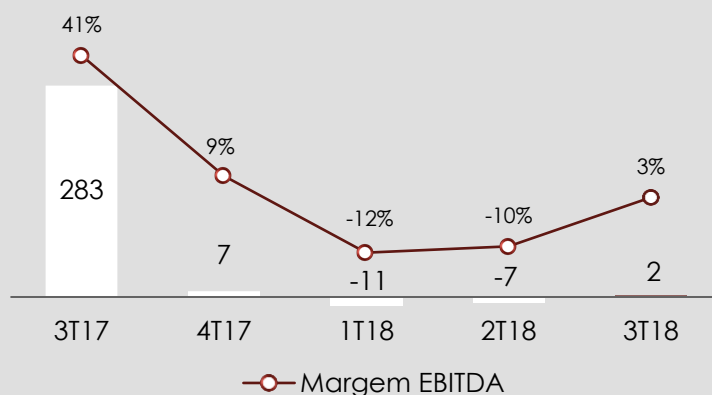
Balço Patrimonial Compartilhadas (Em R\$ MM)	3T18	3T17	Var.%	3T18	2T18	Var.%
ATIVO						
Caixa e Equivalentes de Caixa	21,1	26,6	-20,7%	21,1	20,9	0,8%
Contas a Receber de Clientes	114,2	172,3	-33,7%	114,2	120,8	-5,5%
Imóveis a Comercializar	240,7	203,5	18,3%	240,7	216,3	11,3%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	43,2	79,3	-45,5%	43,2	54,4	-20,5%
Adiantamento de Clientes	1,3	4,0	-68,1%	1,3	2,3	-43,2%

Importante destacar, na tabela acima, que, do total de recebíveis, R\$37 milhões correspondem a clientes de unidades concluídas que assinaram alienação fiduciária com a Companhia.

Equivalência Patrimonial (R\$MM)



EBITDA

EBITDA
(R\$MM)

Em 9M18, o EBITDA atingiu -R\$16,3 milhões, com uma Margem EBITDA de -6,6%. A inexpressividade do EBITDA é reflexo da diminuição de receita ocasionada pela retração nos números operacionais da Companhia, acarretando em uma menor diluição nas despesas administrativas e comerciais. Entretanto, no 3Q18, a ampliação da receita líquida – escorada pela retração contínua dos distratos, o reconhecimento do lançamento do Vértiz Tatuapé, e a bonificação de parceiros decorrentes de economia de obra – contribuiu para que esta linha retomasse valores positivos.

O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Lucro Líquido	33.877	280.349	-87,9%	54.000	333.540	-83,8%
IR/CSLL	2.630	12.270	-78,6%	6.288	14.267	-55,9%
Resultado Financeiro Líquido	(35.418)	(11.397)	210,8%	(78.815)	(42.073)	87,3%
Depreciação	1.351	1.803	-25,1%	2.865	2.865	
EBITDA ⁽¹⁾	2.441	283.025	-99,1%	-15.662	308.599	-105,1%
Margem EBITDA (%)	2,8%	40,9%	-38,1 p.p.	-6,4%	34,5%	-40,9 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 9M18 com Resultado Financeiro Líquido de R\$78,8 milhões, sendo R\$94,4 milhões pelo lado da receita, e R\$15,6 milhões pelo lado das despesas.

Em relação à receita financeira, por um lado, o consistente crescimento da carteira de financiamento direto vem contribuído positivamente, sobretudo no 3T18 com o aumento do principal índice de inflação (IGP-DI) atrelado a estes contratos, que variou 3,6% entre maio e julho (considerando o lag de dois meses previsto na indexação da carteira). Como efeito atenuante, o pagamento dos R\$85,2 milhões de dividendos que já haviam sido aprovados corroe parte do rendimento de aplicações financeiras, já moderada pelas reiteradas quedas na taxa de juros básica da economia.

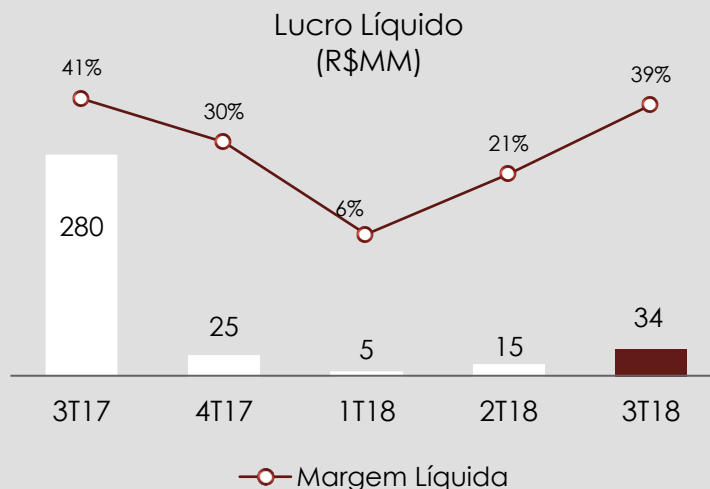
Já em relação à despesa financeira, vale mencionar que, contabilmente, o reconhecimento do juro sobre as dívidas de construção deixam de ser reconhecidas como custo uma vez que o empreendimento é entregue, se tornando despesa. Subsequentemente, passado o ciclo de entregas, ainda há resiliência na linha de Juros e Variações Monetárias Passivas. No mais, a ampliação da linha de Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes está vinculada a entrega da quinta fase do Jardins do Brasil no 3T18, tendendo a perder expressividade diante do vale de entregas até o 3T19.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
Receitas Financeiras						
Rendimento de Aplicações Financeiras	7.139	13.175	-45,8%	22.284	42.627	-47,7%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	31.187	5.035	519,4%	67.518	13.855	387,3%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.246	1.513	-17,6%	4.590	4.364	5,2%
Total Receitas Financeiras	39.572	19.723	100,6%	94.392	60.846	55,1%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(2.247)	(6.730)	-66,6%	(10.330)	(10.453)	-1,2%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(1.818)	(1.907)	-4,7%	(4.927)	(7.994)	-38,4%
Outras	(89)	312	-128,5%	(319)	(325)	-1,8%
Total Despesas Financeiras	(4.154)	(8.325)	-50,1%	(15.576)	(18.772)	-17,0%
Resultado Financeiro Líquido	35.418	11.398	210,7%	78.816	42.074	87,3%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$6,3 milhões no 9M18 contra R\$14,2 milhões no 9M17. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Lucro Líquido



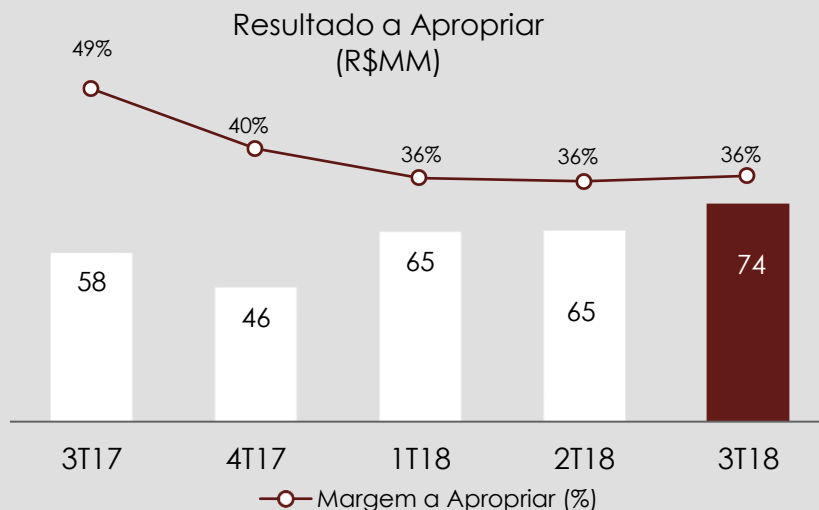
O Lucro Líquido, no 3T18, totalizou R\$33,9 milhões, com Margem Líquida de 38,9%. O patamar ainda contido de lucro líquido auferido é sobremaneira consequência do vale de lançamentos dos últimos três anos que, por sua vez, gera um vale de receita incapaz de diluir a estrutura de gastos da Companhia. Contudo, desconsiderando o efeito da venda da Torre B do EZ Towers no 3T17, o 3T18 já reporta o melhor resultado líquido auferido em qualquer trimestre desde 2016, quando a Companhia carregava o dobro de canteiros de obra que tem, já tendo hoje esgotado toda a receita diferida proveniente da supersafra de lançamentos de 2013-14. Esse crescimento do lucro líquido no 3T18 é indicativo do encorpamento da receita que se sucederá à retomada operacional já iniciada. Adicionalmente, reflete a ampliação da linha de equivalência patrimonial, que captura os efeitos da economia de obra conquistada na entrega da quinta fase do Jardins do Brasil. Conta também com a presença de uma receita financeira mais robusta, na esteira de uma crescente carteira de alienação fiduciária e da alta do IGP-DI. Esses efeitos, diante de uma receita líquida ainda contida, se traduzem em uma margem líquida expressiva.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$74,5 milhões no 3T18, com crescimento de 14,3% em relação ao trimestre anterior, vinculado à superação das cláusulas suspensivas do lançamento do Vértiz Tatuapé, permitindo o início do seu reconhecimento contábil.

A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar no Consolidado sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	3T17	Var.%	3T18	2T18	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	189.066	96.991	94,9%	189.066	170.671	10,8%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	4.910	16.091	-69,5%	4.910	3.534	38,9%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	10.300	3.529	191,9%	10.300	8.414	22,4%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(129.828)	(59.083)	119,7%	(129.828)	(117.515)	10,5%
Resultado a Apropriar	74.448	57.528	29,4%	74.448	65.104	14,4%
Margem a Apropriar (%)	36,4%	49,3%	-12,9 p.p.	36,4%	35,7%	0,8 p.p.



O guidance divulgado no quarto trimestre de 2017 para lançamentos em 2018, entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão em VGV – já acumulando R\$555 milhões, incluindo os lançados já no 4T18 –, demonstra expectativa de incremento de resultados a apropriar como consequência da venda destes novos produtos.

Contas a Receber

Os Créditos a Receber de Clientes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo que o valor do saldo devedor dos contratos é atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	2T18	Var.%
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	635.783	638.932	-0,5%
Circulante	166.403	194.687	-14,5%
Não-Circulante	469.380	444.245	5,7%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	173.107	157.602	9,8%
Circulante	36.599	26.831	36,4%
Não-Circulante	136.508	130.771	4,4%
Total Contas a Receber	808.890	796.534	1,6%

Em 30 de setembro de 2018, a Carteira de Recebíveis, excluídas Contas a Receber de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$621,7 milhões. Dos R\$33,7 milhões vencidos ao final do 3T18, aproximadamente 77,2% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasso") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização ou repasse, totalizaram R\$549,1 milhões (considerando somente empreendimentos consolidados). Parte destes recebíveis são oriundos de clientes que efetivamente assinaram alienação fiduciária com a EZTEC. Considerando também os empreendimentos não consolidados, esta carteira totaliza R\$505,6 milhões e é remunerada a IGP-DI +10 a 12% ao ano e passível de

securitização. Importante destacar que recebíveis com alienação fiduciária não são passíveis de distrato unilateral.

A seguir é demonstrado o cálculo da nossa conta de recebíveis:

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	2T18	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	633.463	636.810	-0,5%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	549.097	546.357	0,5%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	84.366	90.453	-6,7%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	173.107	157.602	9,8%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	14.959	13.070	14,5%
Total Recebíveis	821.529	807.482	1,7%

(1) A Companhia financia até 80% do preço da unidade para seus clientes quando o empreendimento é entregue. O contas a receber de unidades concluídas é atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-DI, acrescido de juros de 10% a 12% ao ano e contabilizadas no resultado do período na rubrica "Receitas Financeiras".

(2) Representado pelos valores a receber das vendas em função da evolução financeira da obra (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "Receita de Venda de Imóveis", até a entrega das chaves.

(3) Representado pelos valores a receber das vendas ainda não reconhecidas no balanço em virtude do critério de reconhecimento de receita pela evolução financeira (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves.

(4) Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

Caixa Líquido e Endividamento

A Dívida Bruta da EZTEC é composta, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

A Companhia encerrou o terceiro trimestre de 2018 com posição de **Caixa Líquido de R\$336,4 milhões** e com **Disponibilidades de Caixa de R\$439,1 milhões**. Desta forma, no 3T18, houve **Queima de Caixa de R\$75,1 milhões**. Neste contexto, cabe destacar o pagamento de R\$85,2 milhões de dividendos que já haviam sido aprovados na AGO de 27 de abril de 2018, ainda referente ao resultado auferido no exercício de 2017. Portanto houve **Geração de Caixa de R\$10,1 milhões, ex-dividendos**.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	2T18	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	16.240	98.314	-83,5%
Endividamento de Longo Prazo	86.432	26.585	225,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(18.825)	(15.246)	23,5%
Aplicações Financeiras	(420.292)	(521.197)	-19,4%
Dívida (Caixa) Líquido	(336.445)	(411.544)	-18,2%
Geração de Caixa	(75.099)	24.893	-401,7%
Dividendos Pagos	85.222	-	
Geração de Caixa Ex Dividendos	10.123	24.893	-59,3%

Fundamentalmente, o momento do ciclo operacional da Companhia ainda é associado a geração de caixa: já foram entregues as construções da megasafr de lançamentos de 2013-14, e o subsequente hiato de lançamentos faz com que sejam poucos os canteiros de obra ativos atualmente, resultando em um volume baixo de dispêndio com obra. Ademais, contribui para a geração de caixa o volume do estoque pronto, que, uma vez vendido e repassado para bancos, representa uma injeção imediata de caixa. Não obstante, atualmente ainda há uma alta incidência de financiamento direto da Companhia para seus clientes (equiparável ao volume repassado), o que implica em uma postergação do recebimento deste caixa, ao passo que o cliente amortiza seu saldo devedor com a própria EZTEC. A resiliência da carteira de alienação fiduciária, portanto, dilui a geração de caixa pelos próximos anos, ainda servindo como colchão de liquidez no balanço da Companhia, tendo em vista que é passível de securitização. Mais contundentemente, no 3T18, houve o pagamento de R\$35 milhões referentes à aquisição do empreendimento residencial do Parque da Cidade. Do custo total de R\$90 milhões, R\$10 milhões foram pagos ainda no 2T18 como forma de sinal, seguidos pelos R\$35 milhões que completam a primeira metade do valor total já no começo do 3T18.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,65% + TR ao ano até 9,1% + TR ao ano.

INDICADORES OPERACIONAIS

Operações

A EZTEC adota um modelo de negócio totalmente integrado, sendo dividida em 3 unidades: **Incorporação**, que prospecta, idealiza, projeta e aprova empreendimentos que atendam aos critérios de rentabilidade da Companhia; **Engenharia e Construção**, que garante a qualidade na execução dos empreendimentos, a entrega no prazo e o controle dos custos; e **imobiliária**, cuja equipe de corretores é responsável pela manutenção das fortes velocidades de venda dos empreendimentos da Companhia. A EZTEC também disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento direto em prazos de até 240 meses, com índice de correção a IGP-DI +10 a 12% ao ano após chaves.

A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento que cria os produtos EZTEC, atendendo às necessidades de seus clientes e trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação. Antecipando tendências, aproveitando ao máximo a área disponível à construção, com responsabilidade social e ambiental, a equipe própria gera valor ao empreendimento e permite uma melhor precificação dos produtos. Além disso, a equipe própria de desenvolvimento de produtos permite economia de custos, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 131 colaboradores, além de 609 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, o que permite a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, fato esse que não só auxilia na manutenção dos prazos, como também reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 30 de setembro de 2018, a EZTEC possuía 8 obras em andamento, todas as quais obras próprias, sem nenhuma obra terceirizada com nossos parceiros, totalizando 730 unidades em construção.

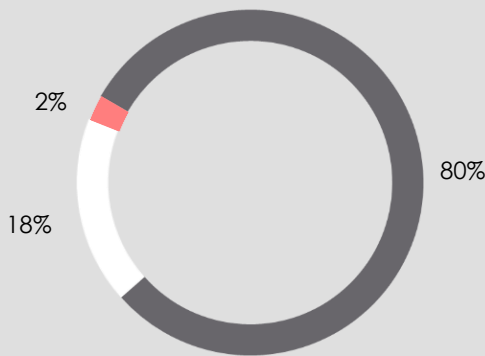
Estoque de Terrenos (Land Bank)

Em 30 de setembro de 2018, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$6,6 bilhões** em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de **13%** do VGV. Já inclusos nesse cálculo, estão as 13 aquisições de terrenos realizadas desde o segundo semestre de 2017, que contribuem com um VGV potencial de R\$2,0 bilhões (incluindo a aquisição do Parque da Cidade), para um custo médio sobre VGV de 19%. O maior peso do custo do terreno sobre o valor potencial de venda é característico de aquisições bem localizadas na cidade de São Paulo – o caso das aquisições do ano –, o que pode ser contraposto com o perfil dos projetos que predominaram no período anterior à crise: projetos volumosos, contando com múltiplas torres, por vezes lançados de maneira faseada. Esse perfil de projetos, que fora foco da Companhia em um contexto de mercado imobiliário aquecido, contemplava terrenos distantes do centro de São Paulo, alcançando as cidades satélite na Região Metropolitana de São Paulo. A distância do centro da cidade era compatível com custos de aquisição relativamente baixos; e o tamanho dos projetos permitia ganhos de eficiência via economia de escala, na medida em que era possível alocar os mesmos recursos para a construção de múltiplas torres, por exemplo, culminando em patamares de rentabilidade estruturalmente superiores.

Este tipo de aquisição, principalmente voltado para o padrão de média-renda, perdeu espaço na estratégia da Companhia uma vez que a crise se instalou no setor em 2015. Com ela, o mercado de média renda foi sensivelmente o mais fragilizado, impossibilitando o lançamento de uma série de terrenos neste perfil que já haviam sido adquiridos nas vésperas da crise – alguns dos quais ainda compõe o atual banco de terrenos da Companhia. Desde então, vale notar, medidas foram tomadas visando uma maior oxigenação do banco de terrenos. Dentre elas, a venda ou locação por período estendido de terrenos sem perspectiva concreta de lançamento no médio prazo. Ainda sob o intuito de prover liquidez ao landbank, em casos específicos, terrenos originalmente concebidos para lançamentos na média renda tiveram seus projetos readequados para eventuais lançamentos dentro do programa Minha Casa Minha Vida, onde são melhor insulados do risco do distrato e contam com perspectiva de maior velocidade de vendas.

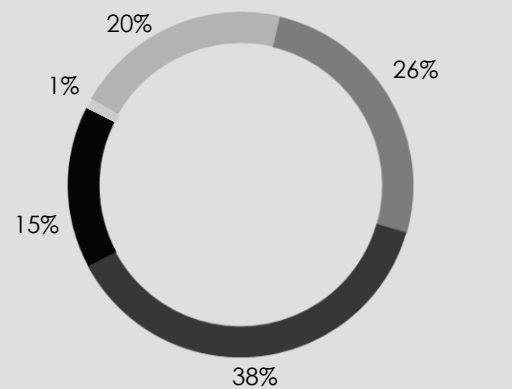
Dados Gerenciais – 3T18

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio



■ Cidade SP ■ RMSP ■ Interior

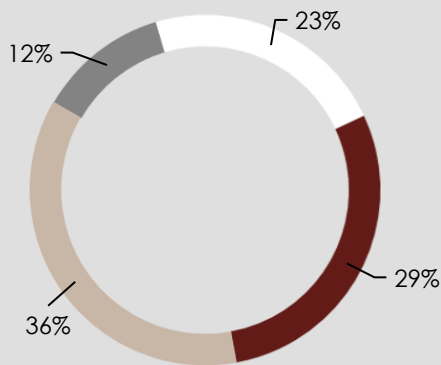
Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio



■ Médio ■ Médio-Alto
■ Alto ■ Comercial
■ Super-Econômico ■ Econômico

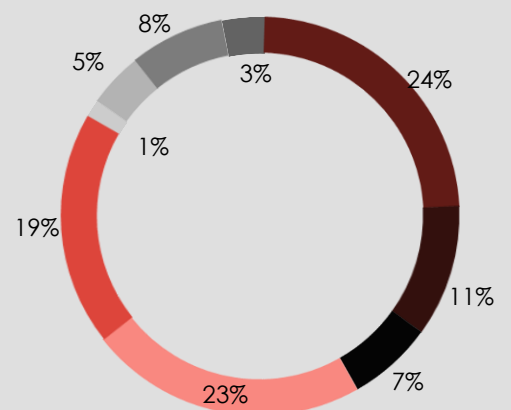
Dados Gerenciais – 3T18

Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio



■ < R\$50 milhões ■ R\$50 - R\$100 milhões
■ R\$100 - R\$200 milhões ■ R\$200 - R\$500 milhões
■ > R\$500 milhões

Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio



■ 2007 ■ 2008 ■ 2010 ■ 2011 ■ 2012
■ 2013 ■ 2014 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018

Lançamentos

No terceiro trimestre a EZTEC realizou o lançamento do Vértiz Tatuapé, empreendimento de média-alta renda da Zona Leste de São Paulo, com VGV de R\$106,1 milhões. Este projeto, juntamente ao Sky House (lançado no 4T18), contavam com a perspectiva original de lançamento ainda no segundo trimestre do ano. Entretanto, por serem os últimos projetos desta safra ainda vinculados ao plano diretor antigo da Cidade de São Paulo, foram temporariamente obstruídos pela liminar de protocolo então sustentada pelo Ministério Público da cidade. A liminar em questão caiu logo na sequência, mas retardou o início do pipeline de lançamentos para os meses finais de 2018, mesmo que já houvesse no começo de ano a manifesta intenção de retomar lançamentos (por motivos devidamente elaborados no segmento de lançamentos dos Comentários da Administração).

Para este início de pipeline, a Companhia conta não somente com os projetos já lançados no antigo plano diretor, mas também com uma robusta safra de terrenos recém-adquiridos, a partir de 2017, portanto enquadrados no novo plano diretor. Estes também foram afetados por dificuldades na obtenção de aprovações diante da prefeitura, que atuava de maneira hesitante no primeiro semestre do ano – especialmente se tratando de projetos que, não raro, fazem uso de novos atributos do plano diretor, como o da adição de um componente não-residencial ao projeto sem que isso gere a necessidade de contrapartidas à prefeitura. Por mais que essa morosidade tenha contribuído para a letargia dos primeiros nove meses do ano, a Companhia ingressa no 4T18 com um pipeline já devidamente desobstruído. Concentradas nos últimos meses, a Companhia conseguiu a aprovação de nove projetos em 2018, de forma a viabilizar uma escalada operacional já palpável, demarcada por uma rápida sucessão de lançamentos em outubro.

Como evento subsequente, no 4T18, a EZTEC lançou [i] o Sky House Chácara St. Antônio, empreendimento de média-alta renda da Zona Sul de São Paulo, com VGV de R\$68,3 milhões, aprovado ainda no antigo plano diretor, e que já conta com 16% de suas unidades vendidas; [ii] o Fit Casa Brás, empreendimento enquadrado no MCMV na Zona Central de São Paulo, com VGV de R\$125,9 milhões (considerando os 70% de parte EZTEC), o primeiro da linha de produtos Fit Casa, e hoje 11% vendido; e [iii] o Diogo Ibirapuera e ID Ibirapuera, torres de alta renda na Zona Sul de São Paulo, com VGV agregado de R\$135,4 milhões. Estes últimos, embora pertencentes ao mesmo terreno, incorporados e lançados conjuntamente, atuam fundamentalmente como unidades comerciais distintas, até mesmo com entradas apartadas: o Diogo Ibirapuera é uma torre com 69 unidades de 100 a 170m² e que já conta com 57% de vendas; já o ID Ibirapuera contém 67 apartamentos de 18 e 21m² e, à data de hoje, ainda está por iniciar a assinatura de contratos. Cabe a ressalva que estes percentuais de vendas partem dos dados gerenciais mais recentes, portanto ainda passíveis a desistência.



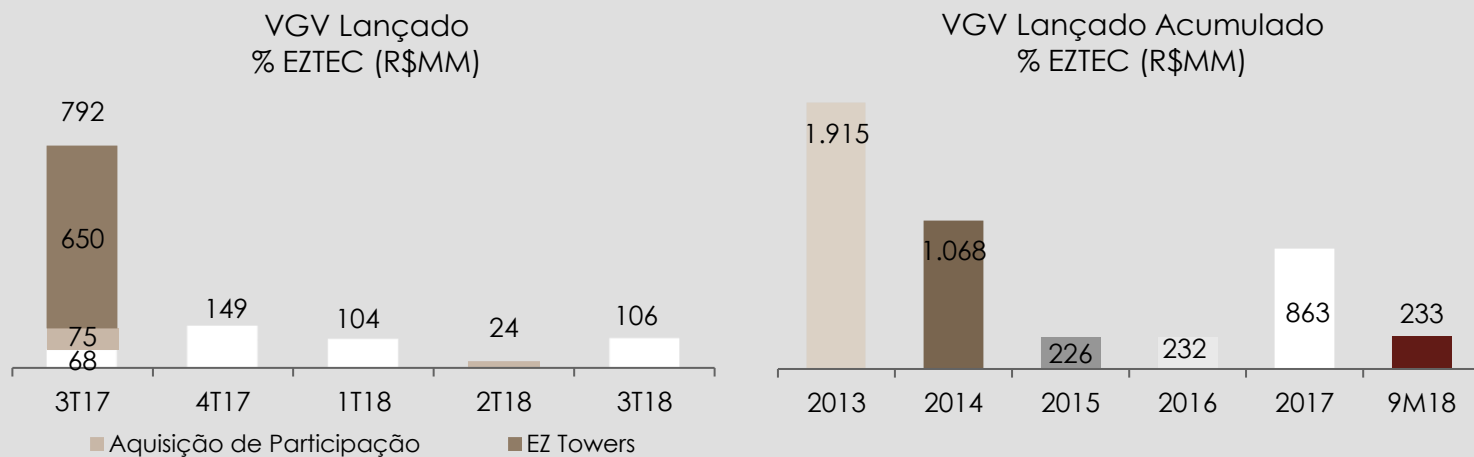
**Megaempreendimento Jardins do Brasil, com 2.554 unidades, localizado em Osasco*

Ainda visando a melhor adequação possível de seus projetos, a EZTEC inaugura com o lançamento do Fit Casa Brás a linha de produtos Fit Casa, com projetos voltados ao programa Minha Casa Minha Vida. Os contornos desta entrada são mencionados nos Comentários da Administração e, de novo, explorados com a devida nuance em um texto anexo ao Comunicado ao Mercado de lançamento do Fit Casa Brás. Em síntese, esta entrada é, antes de tudo, a melhor forma de realocar terrenos que haviam sido originalmente concebidos para a média renda, mas que seguiam sem perspectivas próximas de serem lançados. No MCMV, o repasse na planta confere a eles um maior giro e resguarda a incorporadora dos riscos de distratos, enquanto em um programa social bem lastreado e de demanda resiliente.

Os produtos da linha Fit casa divergem da concepção tradicional de empreendimentos de MCMV, cuja engenharia industrializada requer escala para apresentar eficiência. Eles partem de uma concepção próxima a de um produto de média renda, mas sujeita a adequações de engenharia e mercadológicas: pelo lado da engenharia, utiliza de tecnologias mais simples e eficientes, bem como de uma menor necessidade de escavações para garagens. Pelo lado mercadológico, a metragem média das unidades é reduzida (a 26 e 38m² no caso do Fit Casa Brás), de forma que comporte o ticket aos parâmetros do Minha Casa Minha Vida, enquanto preservando a rentabilidade do metro quadrado. Adequa-se também o público alvo, que visa um cliente mais jovem, sem família constituída, eventualmente em sua primeira aquisição patrimonial. Este cliente é condizente com unidades menores, contanto que contemplado por uma melhor disponibilidade de lazer no próprio condomínio, que passa a contar com facilidades como piscina, escritório coworking, espaço zen, etc. Desta forma, abarca um segmento da demanda que até então não contava com uma disponibilidade clara de oferta.

Tendo emitido um guidance ao mercado ao fim de 2017, a EZTEC se comprometeu com um patamar de lançamento entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão para o ano de 2018, já tendo acumulado R\$235 no 9M18 e outros R\$330 milhões no 4T18, portanto já tendo cumprido com seu bordo inferior. É válido destacar que o foco dos lançamentos segue atendo-se ao perfil conservador de empreendimentos voltados para o segmento de média-alta e alta renda, bem localizados na Cidade de São Paulo, bem como inserções oportunísticas no

Minha Casa Minha Vida. Diferentemente do segmento de média renda e de regiões afastadas, este perfil se mostra resiliente ao desemprego, que é a variável macroeconômica que mais tarda a reagir. Para tal, a EZTEC conta com um banco de terrenos robusto e versátil, capaz de lastrear uma escalada operacional voltada para a geração de valor.



Lançamentos 3Q18

**Vértiz Tatuapé****(Tatuapé)****Localização:** São Paulo/SP**Segmento:** Residencial**Padrão:** médio-alto**VGW EZTEC:** R\$106,1 MM**Unidades:** 200

Lançamentos Subsequentes – 4Q18

**Diogo Ibirapuera****(Vila Clementino)****Localização:** São Paulo/SP**Segmento:** Residencial**Padrão:** Alto**VGW EZTEC:** R\$135,4,MM**Unidades:** 136**Fit Casa Brás****(Brás)****Localização:** São Paulo/SP**Segmento:** Residencial**Padrão:** MCMV**VGW EZTEC:** R\$125,9 MM**Unidades:** 979**Sky House****(Fernandes Moreira - Chácara St. Antônio)****Localização:** São Paulo/SP**Segmento:** Residencial**Padrão:** médio-alto**VGW EZTEC :** R\$68,3 MM**Unidades:** 115

Vendas e Distratos

Sob o ponto de vista operacional, a EZTEC apresentou no 3T18 vendas líquidas superiores às do trimestre anterior, finalizando o terceiro trimestre do ano com R\$121,4 milhões. Esta performance operacional pode ser decomposta entre vendas brutas de R\$167,2 milhões, com avanço de 24% em relação ao trimestre anterior, na esteira de lançamento com boa velocidade de vendas e leve aceleração na venda de estoque; e distratos de R\$45,8 milhões, com queda de 16%, decorrente do distanciamento do ciclo de entregas. O destaque do trimestre recai sobre as vendas de lançamento do Vértiz Tatuapé, que repete e supera a já satisfatória velocidade de vendas dos lançamentos anteriores. Sob o ponto de vista de escoamento de estoque pronto, o destaque é do megaempreendimento Cidade Maia, que reportou 72 unidades vendidas no trimestre, consolidando um ritmo de vendas líquidas positivas e consistentes.

Em relação aos distratos, cabe destacar que não só tem apresentado consistente trajetória de declínio desde a metade de 2017. Essa tendência é fundamentada na ausência de entregas relevantes no ano – totalizando R\$246 milhões em 2018, contra os mais de R\$1,4 bilhão do ano anterior – tendo em vista a comprovada correlação entre entregas e cancelamentos. O volume ainda expressivo reportado, no entanto, ainda é residual da safra de entregas de 2017, essencialmente decorrente dos cancelamentos que eclodem por via judicial (e não acordada), que têm um prazo de maturação mais alongado. Por mais que contabilmente estes distratos onerem a receita líquida e a margem bruta, já contam com depósito judicial correspondente, implicando um impacto de caixa já digerido. Mais especificamente, um terço dos distratos reportados partem de Guarulhos, no Cidade Maia (entregue ao longo de 2017); e outro terço de Osasco, no Prime House Bussocaba e na fase Atlântica do Jardins do Brasil (entregues no 4T17 e 3T18, respectivamente). De todo modo, na medida em que se distancia a safra de grandes entregas, é cada vez mais concreta a resolução do distrato como questão grave para a Companhia.

Quanto as vendas, cabe destacar a velocidade arrojada das vendas do recém-lançado Vértiz Tatuapé: por mais que a postergação do seu lançamento decorrente da liminar de protocolo do Ministério Público tenha contribuído para o represamento de seus clientes (tendo em vista que seu plantão esteve aberto desde o 2T18), ao ser lançado, teve 35% de suas unidades vendidas no mesmo dia, já tendo sido capaz, inclusive, de superar sua cláusula suspensiva mesmo que lançado no último mês do trimestre. Embora essa velocidade destoe da média ponderada dos últimos cinco lançamentos – que ainda assim atinge 50% das vendas dentro de dois meses de lançados –, ela é indicativa de um momento oportuno para novos lançamentos, como foi respaldado nos Comentários da Administração.

Quanto ao estoque pronto, que está predominantemente concentrado em Guarulhos e Osasco (nos mega-condomínios Cidade Maia e Jardins do Brasil, respectivamente), houve uma ampliação de 14% nas vendas brutas em relação ao trimestre anterior. Essa melhora reflete uma estratégia afirmativa de escoamento do estoque que, ao longo dos próximos dois anos, tende a liquidar o estoque remanescente. Ela consiste, em parte, na flexibilização das condições de venda de um determinado produto na medida em que se distancia do seu período de entrega. No exemplo do Cidade Maia, calculando a partir do princípio de sua entrega no 1T17, reporta um CAGR de vendas brutas trimestrais de 140%, alcançando 74 unidades vendidas no 3T18 (28% superior ao trimestre anterior). Isso posto, com a entrega da quinta fase do Jardins do Brasil neste trimestre, o estoque pronto da EZTEC encontra-se integralmente em condições apropriadas para vendas.

A outra parte da estratégia para a digestão do estoque nestas duas cidades trata-se de boots on the ground. Em um contexto em que as zonas norte e leste da Cidade de São Paulo ainda têm preços pressionados, o apelo pelo fluxo migratório de São Paulo para a região metropolitana é escasso. A alternativa – que tem rendido êxito surpreendente – é a procura do cliente local destas próprias regiões, mesmo que sejam cidades agudamente fragilizadas pela crise. Para conseguir identificar os bolsões de riqueza e capturar indivíduos com emprego e renda preservados, portanto, é necessário a mobilização proativa de grandes contingentes de corretores. Uma vez estimulados por estes corretores – em parte originários destas próprias regiões –, os clientes têm demonstrado boa predisposição a se interessar por estes projetos, que têm qualidade expoente em suas respectivas cidades.

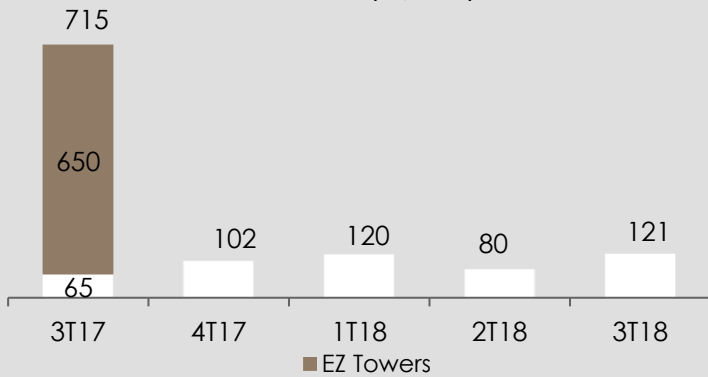
Essa percepção pode ser delineada por um estudo comercial realizado nos estandes do Cidade Maia e do Jardins do Brasil que levantou, dentre diversas opções, o fator que motivara a visita destes clientes ao empreendimento: a opção com destaque mais evidente foi a de “oportunidade”, sugerindo que o cliente local percebe que se tratam de projetos com qualidade eminente, e cujos preços ainda refletem a realidade da crise dos últimos anos.



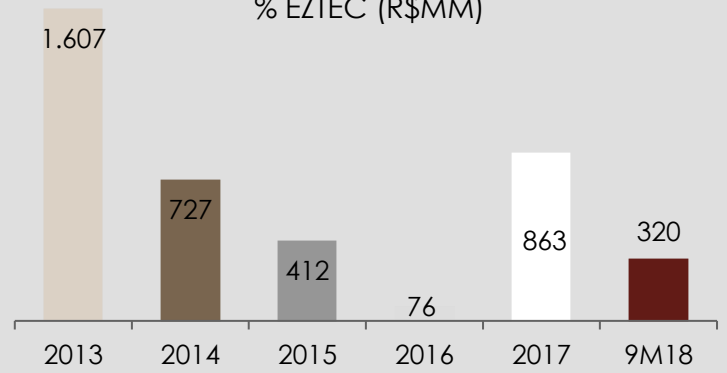
**Megaempreendimento Cidade Maia, com 1.969 unidades, localizado em Guarulhos*

O mérito da mobilização de corretores é altamente estratégico em uma conjuntura em que a Companhia escala lançamentos, tendo em vista que tendem a se aglomerar em torno de onde a venda é mais fácil. A resposta, em parte, baseia-se em uma demarcação proativa dos principais eixos de sua gestão comercial: mesmo que pequenos bolsões de estoque performado fiquem à deriva em regiões satélites, a EZTEC guarnecerá o estoque de Guarulhos e Osasco com um contingente de corretores próprios. No mais, a resposta envolve um esforço pela reintegração de corretores que, na ausência de lançamentos nos últimos anos, gravitaram para outras atuações profissionais. Em paralelo, cabe comentar que essa necessidade de reaquecer as engrenagens comerciais explica, por exemplo, a opção pelo não lançamento do Parque da Cidade ainda em 2018, um projeto grande demais para arriscar um lançamento precoce. O processo de reingresso integral destes profissionais tende a se alastrar pelos próximos anos, mas, já neste primeiro momento, existem low-hanging fruits: indivíduos que, com a crise, vêm atuando sem vínculos trabalhistas rígidos – no exemplo mais típico, o motorista autônomo – e que, existindo a demanda, retornam à atuação de corretor prontamente. Cabe à EZTEC o impulso pela recaptura destes profissionais, como através da recente Convenção Anual de Corretores EZTEC (que por anos já não acontecia), que foi capaz de mobilizar 1.400 participantes – a grande maioria dos quais ainda não era corretor associado da Tec Vendas. Desde essa convenção, há poucos meses, a base de corretores próprios da EZTEC se ampliou em 10%, com uma tendência ainda crescente na medida em que se conflagrar o fôlego da atual retomada operacional.

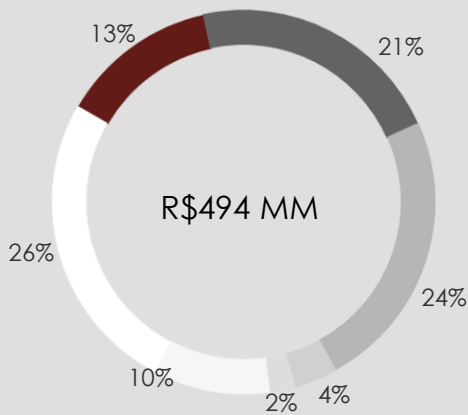
Vendas Líquidas
% EZTEC (R\$MM)



Vendas Líquidas Acumuladas
% EZTEC (R\$MM)

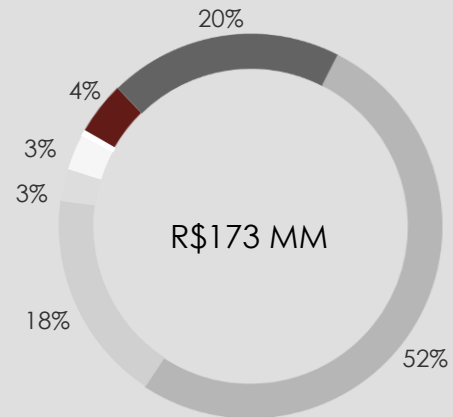


Vendas Brutas por Lançamento



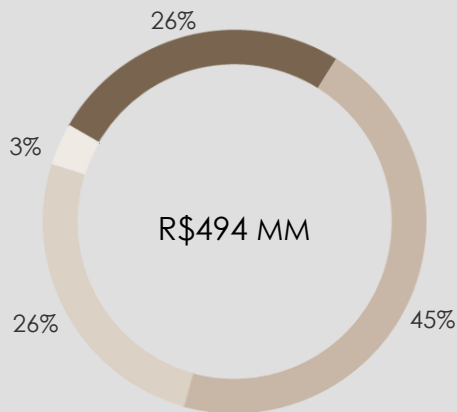
■ Até 2012 ■ 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018

Distratos por Lançamento



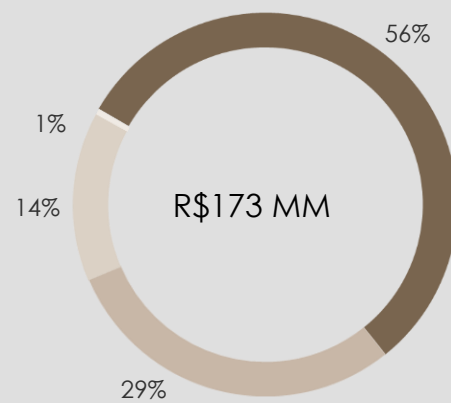
■ Até 2012 ■ 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018

Vendas Brutas por Segmento



■ Médio ■ Médio-Alto
■ Alto ■ Comercial

Distratos por Segmento



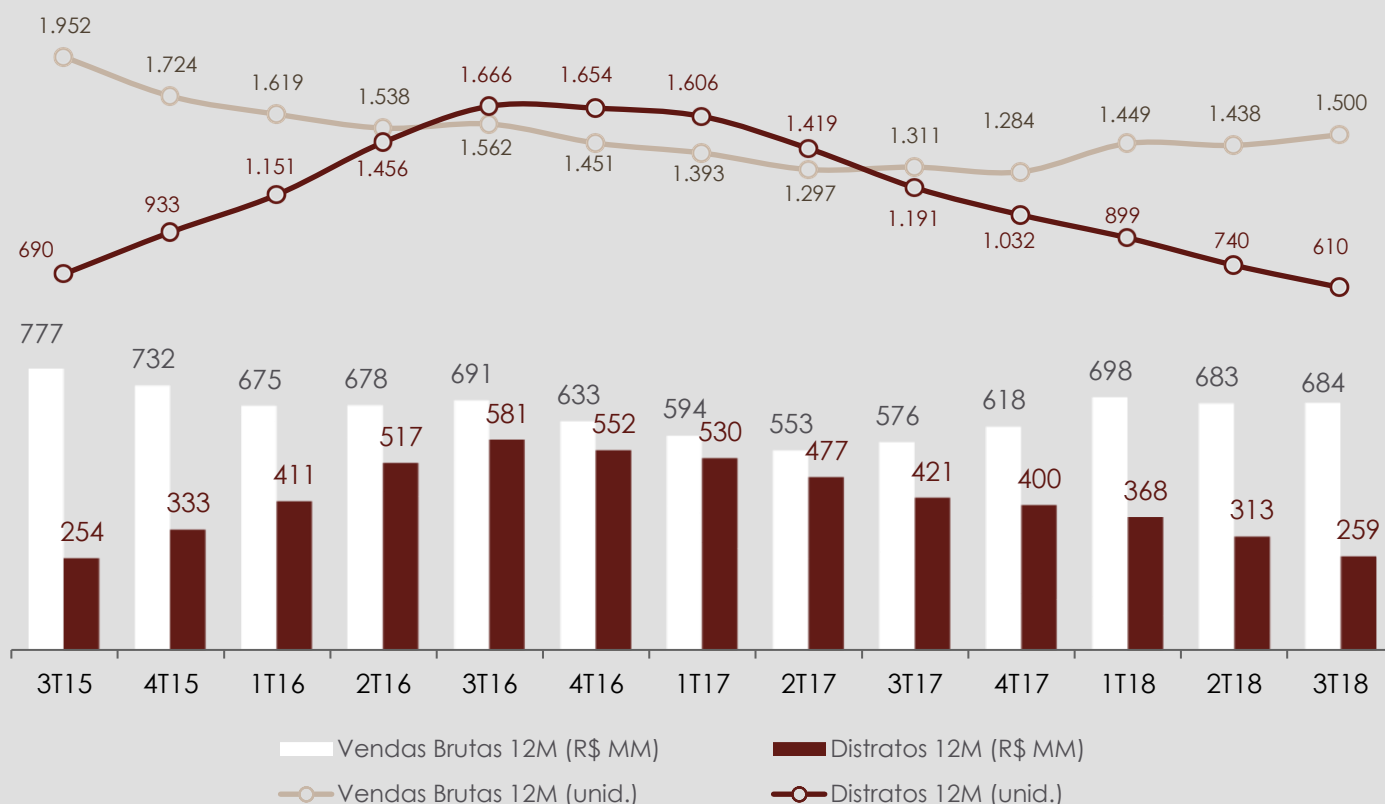
■ Médio ■ Médio-Alto
■ Alto ■ Comercial

Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice ponderado pela participação da EZTEC em seus projetos:

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	3T18	3T17	9M18	9M17
+ Estoque Inicial (m ²)	183.708	181.987	197.868	182.557
+ Lançamentos no período (m ²)	15.195	17.877	25.097	23.555
= Estoque + Lançamento (m²)	198.903	199.864	222.965	206.111
- Vendas Contratadas no período (m ²)	19.353	7.901	43.415	14.149
Vendas Brutas no período (m ²)	26.487	24.276	71.358	66.168
Distratos no período (m ²)	-7.134	-16.374	-27.943	-52.019
= Estoque Final (m²)	179.550	191.962	179.550	191.962
VSO Líquida (%)	9,7%	4,0%	19,5%	6,9%
VSO Bruta (%)	13,3%	12,1%	32,0%	32,1%

Orientada para transparência e dando continuidade às informações prestadas nos últimos trimestres, podem ser observadas no gráfico abaixo, as vendas brutas e distratos acumulados em 12 meses, onde observa-se distratos com tendência consistente de declínio desde o 3T16, frente a consistência nas vendas brutas, sinalizando uma melhora gradativa nas vendas líquidas, associado à finalização do ciclo de entregas:

Vendas e Distratos Acumulados - 12 meses (R\$MM)

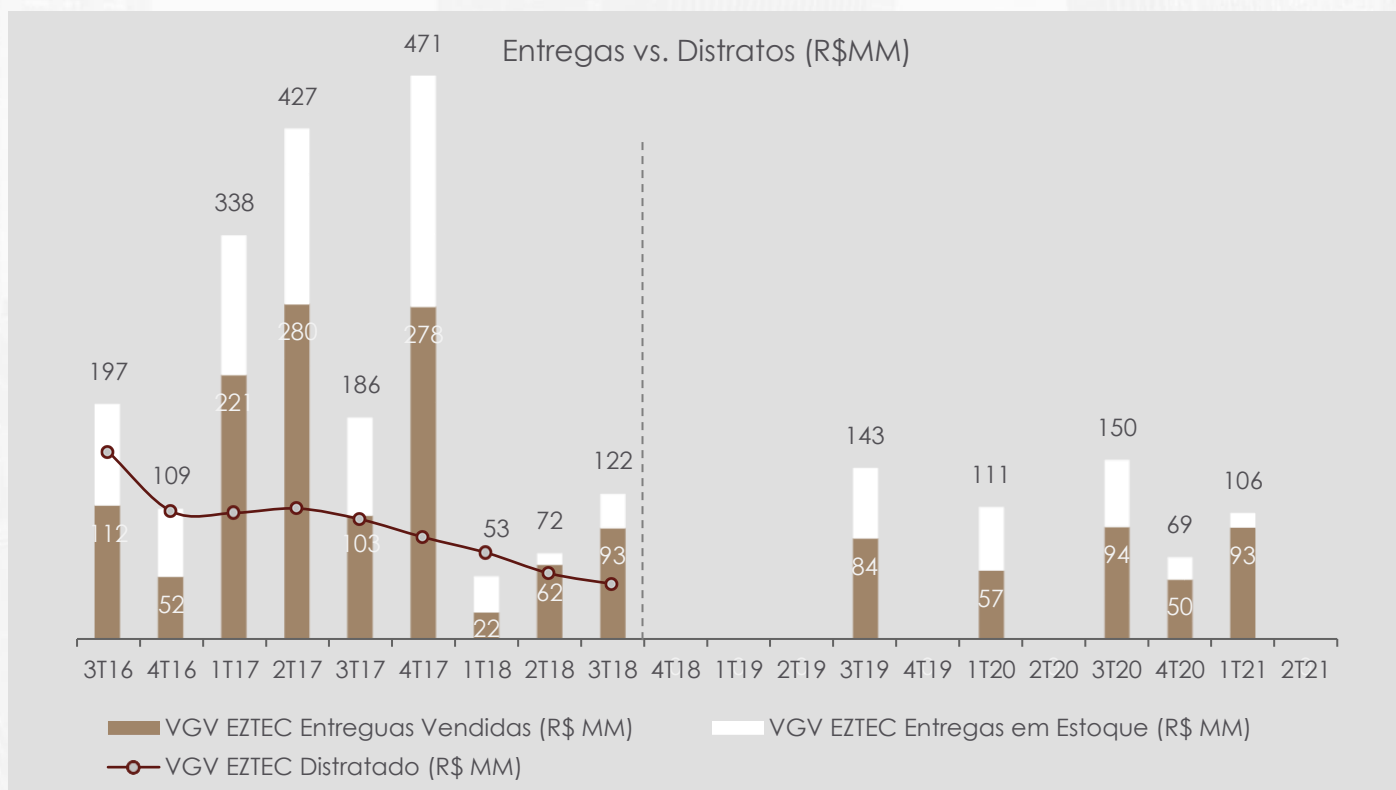


Entregas

No terceiro trimestre de 2018, a EZTEC realizou a entrega da quinta fase do Jardins do Brasil. O projeto consiste de 386 unidades lançadas e VGV de lançamento de R\$263 milhões, dos quais 46,25% é pertencente à EZTEC. Ao fim do trimestre, ele encontrava-se 76% vendido. Não há mais entregas previstas para 2018, de forma que totaliza um volume acumulado de R\$233 milhões – um número 86% inferior ao de 2017, reflexo da retração aguda dos lançamentos efetuados entre 2015 e 2016. Adiante, a próxima entrega é prevista somente no 3T19, o que também sinaliza o esgotamento do ciclo de distratos massificados.

Com a entrega da fase Atlântica do Jardins do Brasil, foi reconhecida uma economia de obra significativa – como vem sido o caso reiteradamente nas entregas dos últimos anos, retrato dos controles de gastos da Companhia em um contexto em que os custos de produção já estavam tensionado pela crise. Associado a essa economia, contabilmente, há uma reversão dos custos das unidades cujas vendas já haviam sido reconhecidas tomando por base o orçamento de obra original. Se tratando de um empreendimento compartilhado, o efeito desta reversão está contido dentro da linha de Equivalência Patrimonial e, por conseguinte, não surte efeito na margem bruta, somente na líquida. Subsidiariamente, como recompensa pela economia, também é prevista uma bonificação concedida pelos sócios da Companhia neste empreendimento – lembrando que é a EZTEC a responsável pela realização da obra – que, por sua vez, transita diretamente na linha de Receita de Serviços Prestados.

Empreendimento Entregue	Parte EZTEC	Região	Segmento	Unidades Lançadas	VGV de Lançamento (R\$MM)	VGV EZTEC (R\$ MM)
1T18						
Massimo Vila Carrão	100%	Zona Leste	Residencial	66	53	53
2T18						
Splendor Ipiranga	100%	Zona Sul	Residencial	44	72	72
3T18						
Jardins do Brasil - Atlântica	46%	Osasco	Residencial	386	263	122
Total 2018				496	388	246



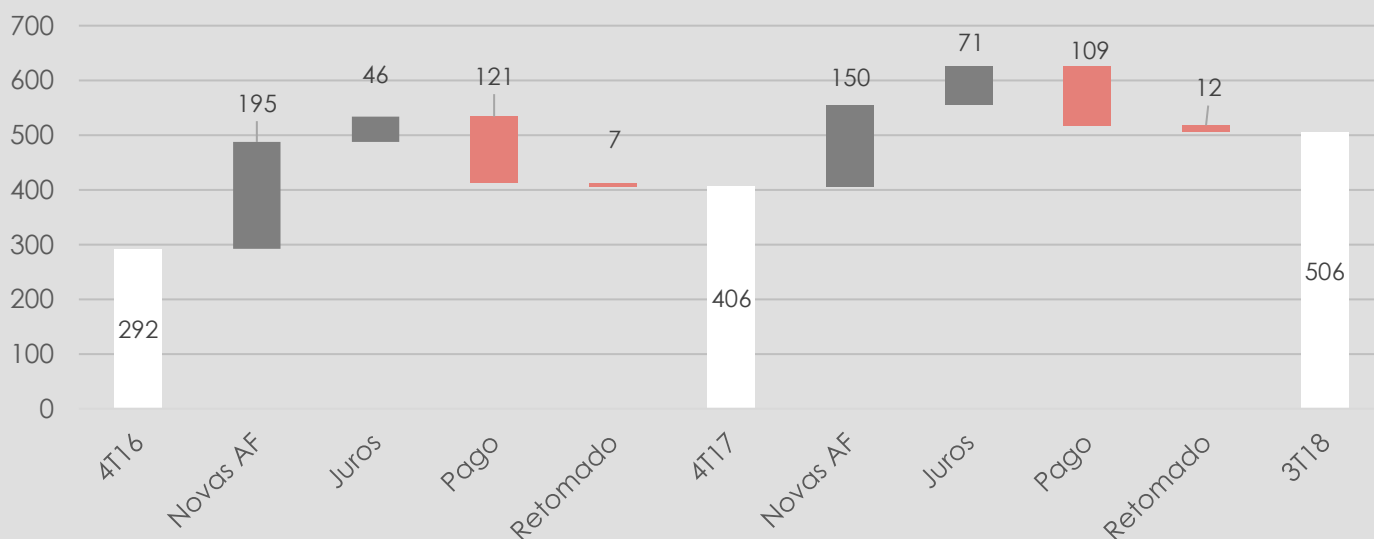
Financiamento

Uma vez concluída a construção de um projeto, há dois destinos possíveis para o financiamento do saldo devedor remanescente de seus clientes: o financiamento por via bancária (repasse) e o financiamento por parte da própria incorporadora diretamente para seus clientes (alienação fiduciária). O financiamento direto já é uma prática para a EZTEC desde a sua origem – o que à sua época era a premissa, em um contexto anterior à instituição de um marco regulatório que conferisse a segurança necessária para que bancos comerciais assumissem esse financiamento. Já na última década, a parte preponderante deste financiamento coube aos bancos, por mais que a estratégia da Companhia de manutenção de caixa líquido conferisse a ela espaço para uma participação ainda representativa. A partir de 2015, no entanto, com o alastramento da crise imobiliária coibindo a disponibilidade dos bancos, a EZTEC esteve na dianteira do financiamento de seus clientes, abarcando particularmente aqueles que, mesmo com poder aquisitivo, não se enquadrassem nas já mais restritivas formalidades inerentes à aprovação de crédito dos bancos – caso comum, por exemplo, entre profissionais liberais e microempresários. Ao fim do 3T18, a carteira derivada destas alienações fiduciárias representa R\$506 milhões – contemplando também a participação da EZTEC em empreendimentos compartilhados com parceiras – com novos financiamentos sujeitos à taxa de 10%+IGP-DI.

A estratégia contracíclica adotada – de usufruir da robusta posição de caixa da Companhia para contrapor eventuais restrições de crédito por parte dos bancos – é primordial para a manutenção de margem bruta e escoamento de estoque. Na sua ausência, uma parcela ainda mais expressiva dos clientes que compraram na planta, nas safras recorde de lançamentos de 2013 e 2014, teriam recorrido aos distratos mediante a entrega, obrigando a recomercialização deste estoque a preços já descontados. Ademais, para novas vendas de estoque pronto, o recurso da alienação fiduciária assegura uma maior concretização de vendas até mesmo na comparação com a alternativa do repasse. Isso se dá por ser uma forma de financiamento menos burocrática, permitindo que o cliente tenha sua chave em mãos com meses de antecedência. Esse encurtamento reduz a taxa de desistência natural que incide antes da entrada do cliente em sua nova moradia; e, também, estimula o corretor imobiliário, que conta com o recebimento mais expresso de sua corretagem.

Atualmente, para as unidades de esoque pronto vendidas, a incidência de clientes que optam pelo financiamento direto ainda é equiparável com a de clientes que seguem para o repasse bancário – embora ela chegasse a ser confortavelmente superior ao longo de 2017. No 3T18, isso se traduziu em 124 contratos originados, 50 quitados e 4 retomados, em uma carteira crescente que, ao fim do trimestre, alcança 1.951 unidades financiadas.

Evolução da Carteira de Recebíveis Diretos (R\$MM)



Em relação ao financiamento por via bancária, foram instituídas, por via de decreto do Banco Central, uma série de alterações à estrutura de alocação dos recursos de bancos ao setor imobiliário. Divulgadas já no terceiro trimestre, como fato subsequente, essas medidas passam a vigorar a partir do princípio de 2019. Em síntese, as medidas preservam a obrigatoriedade de destinação de 65% dos depósitos de poupança ao setor imobiliário, mas estipulam que LCIs e CRIs passam a não qualificar para esse cálculo, de modo que restariam mais recursos disponíveis propriamente para o repasse do cliente – o que, na conta do próprio Banco Central, incitaria a injeção de R\$80 bilhões em recursos adicionais nos próximos 6 anos. Complementarmente, passa a ser permitida uma maior flexibilidade na indexação dos financiamentos, introduzindo opções outras que não a TR – como o IPCA, por exemplo – como indexadores permitidos. Como consequência, existe a possibilidade de tornar estes financiamentos mais atrativos para securitização, o que aceleraria o giro deste capital e, subsequentemente, o interesse dos bancos de alocar recursos a eles. Esta presumida ampliação da disponibilidade dos recursos da poupança sugere que pode haver um barateamento estrutural das taxas de financiamento bancários, o que, por sua vez, se traduziria em um estímulo à demanda imobiliária.

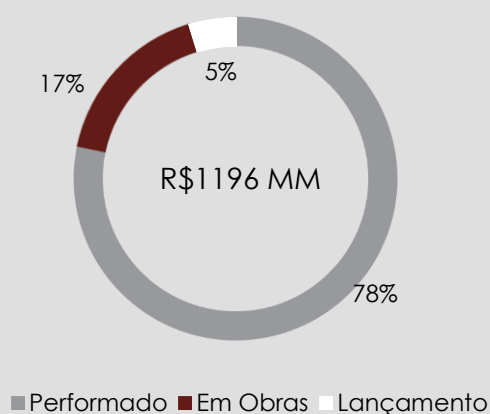
Para além do impacto alegado na quantidade de recursos disponíveis, estas medidas também promovem alterações em como eles seriam alocados entre unidades em faixas de ticket distintas. Primeiramente, pela maior flexibilização do financiamento para unidades mais caras: dos 65% obrigatoriamente destinados ao setor, era previsto que 80% seguiria para o SFH e os demais 20% para o SFI; este requerimento deixa de existir, sendo substituído pelo mais brando requerimento que um mínimo de 80% seja destinado a unidades residenciais. Ademais, o próprio teto do SFH e FGTS é erguido do antigo limite de R\$800-950 mil, passando a abarcar unidades de até R\$1,5 milhão. Essa maior flexibilidade permite que instituições financeiras utilizem dos recursos da poupança para perseguir spreads maiores em unidades mais caras. Como contrapartida, dentre as medidas, há um ajuste que busca resguardar o financiamento de unidades de até R\$500 mil – até então desatendidas pelos bancos, já que, por um lado, ultrapassam o teto do MCMV e, pelo outro, contam com spread inferior às unidades mais próximas do limite do SFH. O ajuste em questão consiste de um bônus de 1,2x no cômputo do valor financiado para unidades de até R\$500 mil, de tal maneira que, com maior foco neste segmento, os bancos seriam capazes de atingir mais facilmente a alocação obrigatória de 65% dos recursos de poupança para o setor – o que, portanto, serviria de estímulo para promoção de taxas menores.

Ainda resta saber até que ponto, diante destas medidas, os bancos de fato concretizariam reduções das taxas de financiamento. De toda forma, cabe sinalizar que melhoras no segmento de unidades de até R\$500 mil têm o mais nítido potencial de beneficiar a Companhia, já que é nesta faixa que está concentrada a parte preponderante do estoque e do banco de terrenos – abrangendo 43% do estoque atual e proporção ainda maior do landbank. E é sobre este último, afinal, que as medidas teriam principal impacto, posto que seus efeitos tendem a se materializar no longo prazo.

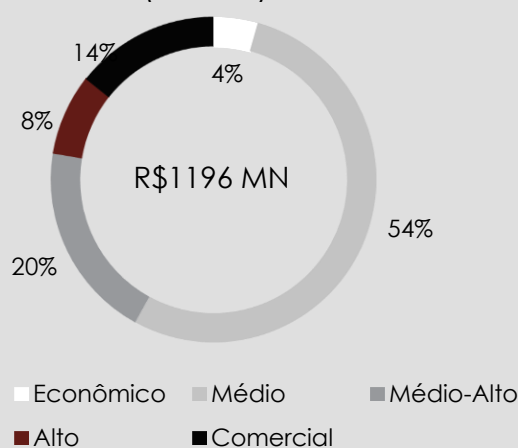
Unidades em Estoque

No terceiro trimestre de 2018, a safra de empreendimentos lançados em 2013 e 2014 – que atingiu volume recorde na história da Companhia – já encontra-se integralmente concluída. Com ela, a composição do estoque da EZTEC é 78% de empreendimentos performados. Mas é justamente em torno desses projetos da safra de 2013 e 2014 que, atualmente, há a maior concentração de estoque da Companhia, compondo 63% do estoque. Tal concentração decorre, em parte, da tendência de uma incidência do distrato mais incisiva em torno do momento da entrega, ensejando a retomada de unidades que se reintegram ao estoque. Como já mencionado no segmento de Financiamento, vale reiterar o papel cumprido por alienações fiduciárias no escoamento do estoque pronto.

Estoque por Status de Obra (%EZTEC)



Estoque por Padrão (%EZTEC)



Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$) % EZ	Estoque Vagas e Outros (R\$) % EZ
Performado							
Bell'Acqua	abr/08	152	99%	1	100%	425	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	100%	0	100%	0	322
Capital Corporate Office	mai/09	450	100%	0	100%	0	442
Massimo Residence	mar/10	108	100%	0	50%	0	32
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	100%	0	100%	0	97
Supéria Moema	mar/09	153	100%	0	100%	0	193
Up Home	abr/10	156	100%	0	100%	0	55
Prime House Sacomã	mai/10	184	100%	0	100%	0	0
Sky	jun/10	314	100%	0	90%	0	33
Quinta do Horto	mai/10	119	100%	0	100%	0	37
Varanda Tremembé	jun/10	192	100%	0	100%	0	0
Royale Prestige	out/10	240	100%	0	80%	0	89
Art'E	out/10	162	100%	0	50%	0	0
NeoCorporate Offices	jan/11	297	92%	24	100%	17.219	3.170
Trend Paulista Offices	fev/11	252	100%	1	100%	543	1.840
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	100%	0	100%	0	37
Royale Tresor	mar/11	240	100%	0	80%	0	14
Still Vila Mascote	jun/11	150	99%	1	50%	299	110
Chateau Monet	jun/11	163	100%	0	100%	0	161
Supéria Pinheiros	jun/11	108	100%	0	100%	0	248
Sophis Santana	set/11	50	98%	1	100%	1.839	0
Royale Merit	nov/11	160	100%	0	80%	0	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	99%	1	100%	561	0
Vivart Tremembé	dez/11	158	100%	0	100%	0	0
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	99%	3	100%	1.026	0
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	100%	1	60%	100	0
Neo Offices	fev/12	96	98%	2	100%	607	97
Bosque Ventura	mar/12	450	95%	23	85%	7.385	188
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	99%	1	100%	557	0
In Design	jun/12	422	89%	47	100%	7.457	1.032
The View Nova Atlântica	jul/12	200	100%	0	100%	0	147
Green Work	jul/12	378	96%	17	100%	5.897	2.544
Up Home Santana	ago/12	96	100%	0	100%	0	0
Chácara Cantareira	set/12	292	100%	0	100%	0	0
Prime House São Bernardo	set/12	508	100%	1	100%	304	0
Parque Ventura	out/12	508	82%	92	85%	29.190	117
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	88%	39	46%	16.689	21
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	90%	49	46%	10.037	0
Brasiliano	nov/12	162	100%	0	90%	0	75
Premiatio Sacomã	fev/13	138	98%	3	100%	978	258
Splendor Vila Mariana	mar/13	34	97%	1	100%	1.951	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	100%	0	100%	0	0
EZ Mark	mai/13	323	56%	142	100%	105.281	6.119
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun/13	848	63%	316	46%	28.883	880
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	84%	80	46%	15.530	51
Massimo Vila Mascote	set/13	162	100%	0	100%	0	37
Quality House Ana Costa	set/13	238	79%	49	100%	21.876	124
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	64%	160	100%	42.160	184
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	54%	208	100%	97.658	1.362
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	49%	144	100%	86.626	1.104
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	49%	288	100%	137.193	1.251
Magnifico Mooca	mai/14	162	80%	32	50%	9.547	258
San Felipe - Giardino	jun/14	104	68%	33	100%	27.086	138
San Felipe - Palazzo	jun/14	48	54%	22	100%	19.512	230
Legítimo Santana	dez/14	70	94%	4	100%	2.658	138
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	51%	109	100%	85.646	405
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	76%	26	100%	27.295	92
Prime House Parque Bussocaba	out/14	568	63%	211	65%	35.863	0
Massimo Vila Carrão	abr/15	66	42%	38	100%	24.383	97
Splendor Ipiranga	fev/15	44	82%	8	100%	12.738	110
Jardins do Brasil - Atlântica	jun/15	386	76%	92	46%	28.347	408
Sub-Total Performado		15.248		2.270		911.346	24.345
Em Construção							
Le Premier Moema	mar/16	38	66%	13	50%	18.521	46
Splendor Brooklin	mai/16	42	55%	19	100%	40.879	83
Up Home Vila Mascote	out/16	129	29%	91	100%	37.370	193
Legítimo Vila Romana	abr/17	54	80%	11	100%	10.517	124
In Design Liberdade	ago/17	114	45%	63	100%	35.589	553
Verace Brooklin	out/17	48	77%	11	100%	19.718	294
Clima São Francisco	nov/17	106	73%	29	100%	17.119	5.281
Z.Cotovia	mar/18	199	88%	23	100%	17.233	0
Sub-Total em Obras		730		260		196.944	6.575
Lançamentos							
Vertiz Tatuapé	set/18	200	42%	116	100%	56.106	544
Sub-Total Lançamentos		200		116		56.106	544
Total		16.178		2.646		1.164.396	31.464

GUIDANCE

No dia 06 de dezembro de 2017, a EZTEC divulgou guidance de lançamentos para o ano de 2018, comprometendo-se de forma como não fazia desde 2013, com lançamentos entre R\$500 milhões até R\$1 bilhão de VGV de lançamento, que, em seu ponto médio, representa crescimento de 180% em relação ao lançado 2017.

A confiança no cumprimento do guidance de lançamentos provém de um landbank de R\$6,6 bilhões em VGV potencial, disposto, não somente na cidade de São Paulo, mas também na região metropolitana, nos mais diversos segmentos de renda, permitindo à Companhia escolher o lançamento mais adequado em relação à velocidade de vendas e a rentabilidade futura.

Ao longo dos primeiros 9 meses do ano, a Companhia lançou em 15 de fevereiro de 2018 o empreendimento Z. Cotovia, com VGV de R\$105,5 milhões, um empreendimento de alto padrão que encontra-se de 88% vendido; e em 13 de setembro o empreendimento Vértiz Tatuapé, com VGV de R\$106,1 milhões, de médio-alto padrão e 52% vendido.

MERCADOS DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possuía, em 30 de setembro de 2018, 165.001.783 ações ordinárias e um *free float* de 34,3%, que corresponde a 56.545.514 ações.

Ativo Líquido

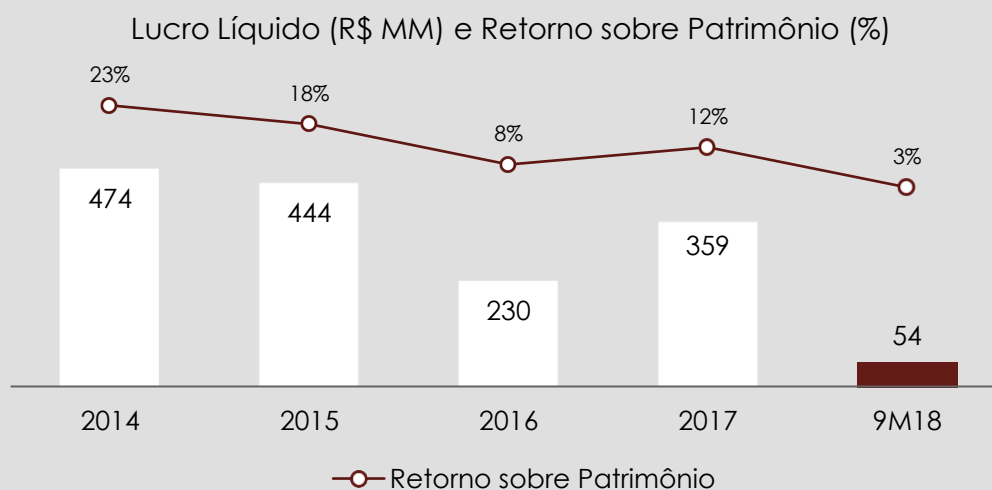
A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	3T18	2T18
Contabilidade - Controladora	1.782.800	1.728.550
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	439.117	536.443
(-) Dívida Bruta	(102.672)	(124.899)
(-) Dividendos a Pagar		-85.222
(+) Recebíveis Não Performados	272.432	261.125
(+) Recebíveis Performados	549.097	546.357
(-) Obrigações de Construção	(213.123)	(184.704)
(+) Terrenos em Estoque	883.406	776.333
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar	(60.666)	(8.832)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	4.910	3.534
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	10.300	8.414
Estoque Gerencial	1.195.860	1.319.581
(+) Estoque Pronto	935.692	956.437
(+) Estoque em Construção / Lançamento	260.168	363.144
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva		
Ativo Líquido Compartilhado	152.435	170.631
Ativo Líquido Ajustado Total	3.131.095	3.218.761
Total de Ações	165.002	165.002
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	18,98	19,51

Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a **valor contábil**, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$6,6 bilhões que estes terrenos podem gerar.

Retorno sobre Patrimônio Líquido

Podemos observar, no gráfico abaixo, que o Retorno sobre o Patrimônio Líquido veio decrescendo entre os anos de 2013 e 2016, reflexo de uma desaceleração operacional pela diminuição dos lançamentos e das vendas, além de um forte aumento dos distratos durante a crise. Em 2017, houve recuperação do ROE devido à venda da Torre B do EZ Towers ocorrida no 3T17. Assim, vale ressaltar que em 2017 houve aprovação pelo Conselho de Administração e distribuição de dividendos que totalizaram R\$556,1 (R\$125,5 milhões aprovados em abril e os restantes R\$440,6 milhões em dezembro). Já em 2018, adiciona-se ainda a distribuição obrigatória aprovada em recente Assembleia Geral Ordinária, no valor de R\$85,221,678.67, representando R\$0,516489 por ação, pagos no dia 31 de agosto de 2018. Essas distribuições produziram uma redução de patrimônio líquido de mesma magnitude, que proporcionará melhora relativa no retorno sobre patrimônio dos próximos trimestres. Neste novo ciclo operacional, marcado desde já por uma escalada nos lançamentos, o patamar de retorno sobre o patrimônio é içado na medida em que os lançamentos acontecem e as suas construções progredem, constituindo portanto massa crítica de evolução de obra para gerar receita, nos ditames do método PoC de contabilidade. A existência de um banco de terrenos farto e versátil – do qual já há traçado um *pipeline* com R\$1,063 bilhões de VGV de projetos já aprovados – indica a perspectiva de uma melhor diluição do patrimônio em uma base de receita crescente.





Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Hugo G. B. Soares

Matheus C. P. Tubarão

ri@eztec.com.br

[Tel.: \(55\) \(11\) 5056-8313](tel:(55)(11)5056-8313)



Índice Brasil 100 **IBRX 100**

Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA **IBRA**

Índice Small Cap **SMLL**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciada **ITAG**

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice de Governança Corporativa Trade **IGCT**

Índice do Setor Industrial **INDX**

Índice Imobiliário **IMOB**

Índice Dividendos BM&FBOVESPA **IDIV**

ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

Períodos findos em 30.setembro

9M18

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido	57.517
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(33.418)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	2.380
Variação Monetária e juros, líquidos	(86.611)
Depreciações e Amortizações	2.273
Equivalência Patrimonial	(13.876)
Provisão para Contingências	(1.389)
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	64.401
Contas a Receber de Clientes	167.241
Imóveis a Comercializar	(109.401)
Despesas Antecipadas	386
Demais Ativos	6.175
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	44.497
Adiantamento de Clientes	548
Juros Pagos	(14.041)
Dividendos recebidos de controlada	44.979
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(10.168)
Fornecedores	1.134
Outros Passivos	22.045
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	75.480
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	77.670
Aplicações Financeiras	(241.648)
Resgate de títulos financeiros	334.805
Aquisição de Investimentos	(15.487)
Aquisição de Bens do Imobilizado	-
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	77.670
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	(205.174)
Partes relacionadas	18.882
Dividendos Pagos	(85.222)
Captação de Empréstimos e Financiamentos	109.501
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(6.316)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(242.019)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	(205.174)
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(52.024)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	70.849
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	18.825

ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	30/09/2017	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018
2011					
NeoCorporate Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Jd. Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Trend Paulista Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Quality House Sacomã	100%	100%	100%	100%	100%
Royale Tresor	100%	100%	100%	100%	100%
Supéria Pinheiros	100%	100%	100%	100%	100%
Chateau Monet	100%	100%	100%	100%	100%
Still Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Sophis Santana	100%	100%	100%	100%	100%
Royale Merit	100%	100%	100%	100%	100%
Vidabella 6 a 10	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Viv art Tremembé	100%	100%	100%	100%	100%
Gran Village São Bernardo	100%	100%	100%	100%	100%
2012					
Neo Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Bosque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Terraço do Horto	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Nov a Saúde	100%	100%	100%	100%	100%
In Design	100%	100%	100%	100%	100%
The View	100%	100%	100%	100%	100%
Green Work	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Santana	100%	100%	100%	100%	100%
Chácara Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House São Bernardo	100%	100%	100%	100%	100%
Parque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Abrolhos	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Amazônia	100%	100%	100%	100%	100%
Brasiliano	100%	100%	100%	100%	100%
Dez Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
2013					
Le Premier Paraíso	100%	100%	100%	100%	100%
Premiatto Sacomã	100%	100%	100%	100%	100%
Splendor Vila Mariana	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Mark	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Mantiqueira	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Quality House Ana Costa	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Alameda	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Jardim	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Praça	100%	100%	100%	100%	100%
2014					
Cidade Maia - Botânica	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Reserva	86%	100%	100%	100%	100%
Magnífico Mooca	83%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Palazzo	100%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Giardino	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House Bussocaba	85%	100%	100%	100%	100%
Le Premier Flat Campos do Jordão	96%	100%	100%	100%	100%
Legittimo Santana	100%	100%	100%	100%	100%
2015					
Splendor Ipiranga	74%	78%	87%	100%	100%
Massimo Vila Carrão	76%	82%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Atlântica	71%	74%	81%	86%	100%
2016					
Le Premier Moema	50%	56%	63%	69%	74%
Splendor Brooklin	43%	47%	56%	63%	68%
Up Home Vila Mascote	31%	35%	40%	49%	59%
2017					
Legittimo Vila Romana	42%	43%	48%	52%	61%
In Design Liberdade	0%	0%	37%	37%	44%
Verace Brooklin	0%	44%	44%	44%	50%
Clima São Francisco	0%	0%	27%	28%	30%
2018					
Z.Cotovia	0%	0%	33%	34%	36%

ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada(1)
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	100%	41.637
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	148.322
Vert	mar/07	fev /10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	85.323
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	93.499
Quality House Lapa	out/07	nov /10	100%	100%	101.195
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov -10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	100%	150.992
Bell'Acqua	abr/08	out/10	99%	100%	44.527
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	57.793
Splendor Square	jun/08	fev /11	100%	100%	82.900
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	100%	75.812
Mundoeco	jun/08	out/10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	47.639
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov /08	ago/11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	100%	72.844
Capital Corporate Office	mai/09	nov /12	100%	100%	323.082
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	33.777
Supéria Paraíso	ago/09	nov /11	100%	100%	64.979
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	100%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	100%	0
Quality House Jd. Prudência	nov /09	set/12	100%	100%	73.927
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	100%	118.071
Clima Mascote	fev /10	dez/12	100%	100%	105.134
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	100%	34.759
Up Home	abr/10	jan/13	100%	100%	77.658
Quinta do Horto	mai/10	fev /13	100%	100%	80.034
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	100%	51.361
Sky	jun/10	out/13	90%	100%	168.142
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	100%	77.820
Sophis	set/10	out/13	100%	100%	116.272
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	100%	170.723
Art'E	out/10	nov /13	50%	100%	70.696
Gran Village Vila Formosa	nov /10	dez/13	100%	100%	121.589
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev /14	100%	92%	177.270
Up Home Jd. Prudência	fev /11	jan/14	100%	100%	74.309
Trend Paulista Offices	fev /11	dez/13	100%	100%	179.835
Quality House Sacomã	fev /11	fev /14	100%	100%	76.539
Royale Tresor	mar/11	mar/14	80%	100%	130.549
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	100%	59.135
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	100%	138.491
Still Vila Mascote	jun/11	nov /14	50%	99%	39.280
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	98%	120.537
Royale Merit	nov /11	mar/15	80%	100%	115.456
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	60%	100%	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	99%	84.893
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	100%	68.270
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	99%	192.139
2012					
Neo Offices	fev /12	mar/14	100%	98%	38.808
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	85%	95%	149.956
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	99%	65.821
In Design	jun/12	jul/15	100%	89%	100.553
The View	jul/12	abr/12	100%	100%	94.785
Green Work	jul/12	abr/15	100%	96%	123.585
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	100%	46.996
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	100%	100%	166.236
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	100%	154.762
Parque Ventura	out/12	jan/16	85%	82%	162.174
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	jan/16	46%	90%	106.295
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	46%	88%	122.594
Brasilliano	nov /12	set/15	90%	100%	75.331
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	mar/13	fev /16	100%	100%	92.340
Premiatto Sacomã	fev /13	jan/16	100%	98%	55.377
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	97%	70.072
EZ Mark	mai/13	fev /16	100%	56%	184.090
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jul/13	nov /16	46%	84%	99.323
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	jun/13	set/16	46%	63%	75.161
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	100%	121.934
Quality House Ana Costa	set/13	fev /17	100%	79%	88.458
Cidade Maia - Alameda	dez/13	mar/17	100%	64%	87.157
Cidade Maia - Jardim	dez/13	mar/17	100%	49%	93.453
Cidade Maia - Praça	dez/13	mar/17	100%	54%	124.711
2014					
Cidade Maia - Botanica	mar/14	ago/17	100%	49%	145.890
Cidade Maia - Reserva	mar/14	nov /17	100%	51%	100.295
Magnifico Mooca	mai/14	set/17	50%	80%	42.020
San Felipe - Palazzo	jun/14	ago/17	100%	54%	27.450
San Felipe - Giardino	jun/14	ago/17	100%	68%	67.003
Prime House Bussocaba	out/14	nov /17	65%	63%	79.293
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	jan/18	100%	76%	102.243
Legitimo Santana	dez/14	set/17	100%	94%	40.961
2015					
Splendor Ipiranga	fev /15	abr/18	100%	82%	65.757
Massimo Vila Carrão	abr/15	abr/18	100%	42%	23.743
Jardins do Brasil - Atlântica	jun/15	set/18	46%	76%	99.253
2016					
Le Premier Moema	mar/16	ago/19	50%	66%	24.893
Splendor Brooklin	mai/16	set/19	100%	55%	34.466
Up Home Vila Mascote	out/16	jan/20	100%	29%	10.678
2017					
Legitimo Vila Romana	abr/17	mar/20	100%	80%	23.807
In Design Liberdade	ago/17	jul/20	100%	45%	12.690
Verace Brooklin	out/17	set/20	100%	77%	0
Clima São Francisco	nov /17	out/20	100%	73%	13.395
2018					
Z.Cotovia	fev /18	jan/21	100%	88%	29.851
Vertiz Tatupé	set/18	ago/21	100%	42%	14.997

1) Considera a receita de venda de imóveis (líquida de distratos), atualização monetária e financeira ponderada pela participação da Companhia.

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com preço de venda acima de R\$8.000,01 por metro quadrado, na data do lançamento.

CEPACs: Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da B3.

Custo de Imóveis Vendidos: Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

Land bank: Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

Médio-Alto Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$6.000,01 e R\$8.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$4.500,01 e R\$6.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Método POC (Percentage of Completion): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

Padrão Econômico: Unidade com preço de venda entre R\$3.500,01 até R\$4.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Padrão Super Econômico: Unidade com preço de venda inferior a R\$3.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Patrimônio de Afetação: Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtém um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a receita.

Recebíveis Performados: Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

Receitas de Vendas a Apropriar: Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar: Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados é reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

ROE (Return On Equity): Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

Vendas Contratadas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

VGv (Valor Geral de Vendas): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

VGv EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2018

(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 Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – 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 8.

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 loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, e portanto, devem ser lidas em conjunto.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

A preparação de informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

Notas Explicativas

A administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das Informações Financeiras Intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.1 ADOÇÃO DE NOVO PRONUNCIAMENTO CONTÁBIL

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, conforme segue:

Ativos Financeiros

<u>Categoria</u>	<u>Definição da categoria</u>
Custo amortizado	Ativos Financeiros mantidos para receber fluxos de caixa contratuais em datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da companhia.
Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Não há definição específica quanto à manutenção do Ativo Financeiro para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas destes Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.

Passivos Financeiros

<u>Categoria</u>	<u>Definição da categoria</u>
Custo amortizado	Todos os Passivos Financeiros na categoria de mensuração pelo custo amortizado.
Valor justo por meio do resultado	Passivos Financeiros mantidos para negociação para evitar contraprestações contingentes em combinações de negócios.

O CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 / IFRS 9 Instrumentos Financeiros, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018, é:

Classificações de Ativos e Passivos Financeiros

O CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros elimina as antigas categorias do CPC 38 / IAS 39 para Ativos Financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os Ativos Financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, Valor justo em outros resultados abrangentes e valor justo por meio do resultado.

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de Ativos Financeiros e Passivos Financeiros nas Informações Financeiras Intermediárias.

Notas Explicativas

Mensurações de Ativos e Passivos Financeiros

A Companhia entende que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável de contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada.

Desta forma, a Companhia analisou os efeitos de aplicação do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, e concluiu que tais efeitos não são significativos nas Informações Financeiras Intermediárias e em suas respectivas bases de comparação.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	3.097	5.310	18.825	44.623
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	-	<u>13.977</u>	-	<u>26.226</u>
	<u>3.097</u>	<u>19.287</u>	<u>18.825</u>	<u>70.849</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração que variavam de 96% a 100,5% do CDI em 31 de dezembro de 2017. Estas aplicações financeiras foram resgatadas integralmente até o fechamento das informações financeiras intermediárias encerradas em setembro de 2018.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 30 de setembro de 2018 possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Aplicações em CDB's	93% a 102,5% do CDI	84.788	71.167	85.599	78.722
Aplicações em fundos de investimentos não exclusivos (*)	91,1% a 103% do CDI	<u>278.030</u>	<u>363.092</u>	<u>334.693</u>	<u>411.942</u>
		<u>362.818</u>	<u>434.259</u>	<u>420.292</u>	<u>490.664</u>

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

Notas Explicativas

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	549.097	664.903
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	84.366	68.887
Duplicatas a receber – serviços	<u>2.320</u>	<u>1.528</u>
	<u>635.783</u>	<u>735.318</u>
Circulante (Nota Explicativa nº 9)	<u>166.403</u>	<u>347.542</u>
Não circulante (Nota Explicativa nº 9)	<u>469.380</u>	<u>387.776</u>

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2018, no montante de R\$4.910 (R\$2.531 em 31 de dezembro de 2017). A taxa média utilizada em 30 de setembro de 2018 foi de 4,7% ao ano (4,8% ao ano em 31 de dezembro de 2017) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2019	28.917	90.284
2020	100.219	70.854
2021	75.508	53.043
A partir de 2022	<u>264.736</u>	<u>173.595</u>
	<u>469.380</u>	<u>387.776</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017:

	Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
A vencer	613.793	567.102
Vencidos:		
Até 30 dias	7.723	9.662
De 31 a 60 dias	1.905	46.001
De 61 a 90 dias	907	11.162
De 91 a 120 dias	575	14.178
Acima de 120 dias	<u>22.608</u>	<u>100.607</u>
	33.718	181.610
Provisão para distrato	<u>(11.728)</u>	<u>(13.394)</u>
	<u>635.783</u>	<u>735.318</u>

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2018, do total de títulos vencidos, 77,2% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários (79,7% em 31 de dezembro de 2017), sendo suas prováveis perdas já registradas nas Informações Financeiras Intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imóveis concluídos	470.600	513.312
Imóveis em construção	79.086	57.528
Terrenos para novas obras	883.406	788.635
Encargos financeiros	25.461	28.441
Adiantamento para fornecedores	<u>803</u>	<u>173</u>
	<u>1.459.356</u>	<u>1.388.089</u>
Circulante	<u>977.074</u>	<u>781.341</u>
Não circulante	<u>482.282</u>	<u>606.748</u>

Os terrenos com lançamento previsto para outubro de 2019 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável. Para o fechamento destas Informações Financeiras Intermediárias, não foram identificados indícios de perda destes ativos.

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	28.041	29.486	29.676	31.142
Outros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>858</u>	<u>1.674</u>
	<u>28.041</u>	<u>29.486</u>	<u>30.534</u>	<u>32.816</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.433</u>	<u>3.288</u>
Não circulante	<u>28.041</u>	<u>29.486</u>	<u>28.101</u>	<u>29.528</u>

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia entra com pedido de restituição, tendo recebido os valores solicitados, devidamente atualizados.

Notas Explicativas

8. INVESTIMENTOS

Sociedades	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos		
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2018	31/12/2017
AK 14 Empr. e Participações Ltda. (a)	60,00%	34.295	20.395	13.900	(348)	(209)	8.340	8.250
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	701	-	701	(1)	(1)	701	2
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	22.991	3.085	19.906	725	725	19.906	12.036
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	27.971	1.227	26.744	2.267	2.267	26.744	28.692
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	30.632	1.008	29.624	140	140	29.624	29.934
Analisis Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	931	886	45	(133)	(133)	45	74
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	24.938	7	24.931	(488)	(488)	24.931	24.923
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	31.746	4.240	27.506	3.110	3.110	27.506	25.406
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b) (c)	85,00%	84.249	4.724	79.525	11.937	10.147	67.596	71.262
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	13.142	714	12.428	(159)	(159)	12.428	10.731
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	22.553	92	22.461	104	104	22.461	22.357
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	43.324	5.225	38.099	7.979	3.989	19.050	15.060
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	5	-	5	-	-	5	5
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.105	12	16.093	(96)	(96)	16.093	16.085
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.048	254	4.794	117	59	2.397	2.528
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	44	2	42	104	52	21	17.719
Cabreuva Incorporadora Ltda.	99,99%	28.202	59	28.143	(176)	(176)	28.143	28.126
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.405	30	14.375	54	54	14.375	14.224
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	9.576	2	9.574	(83)	(83)	9.574	2.201
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	21.628	947	20.681	657	657	20.681	20.025
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	7.559	33	7.526	862	862	7.526	7.145
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	223	46	177	(62)	(31)	89	120
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	20.091	1.132	18.959	2.630	2.630	18.959	22.578
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	1.959	1	1.958	(345)	(345)	1.958	1.932
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	37.087	1.438	35.649	1.525	1.525	35.649	35.275
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.905	63	6.842	513	513	6.842	6.650
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	386.350	128.055	258.295	(27.530)	(19.271)	180.806	173.785
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	44.044	1.110	42.934	3.039	3.039	42.933	43.150
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	9.953	225	9.728	378	378	9.727	9.959
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	226	17	209	(95)	(95)	209	208
EZ TEC Técnica Eng. e Construção Ltda.	99,99%	10.632	2.656	7.976	1.848	1.848	7.976	6.128
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	25.377	456	24.921	676	676	24.921	24.489
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	31.273	3.957	27.316	4.372	2.186	13.658	17.836
Gália Incorporadora Ltda.	99,99%	31.403	1.543	29.860	2.429	2.429	29.860	27.332
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	187.637	14.701	172.936	2.584	2.584	172.936	171.866
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.555	720	835	62	37	501	512
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	48.587	2.108	46.479	2.399	2.399	46.479	50.717
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	23.816	391	23.425	485	485	23.425	23.270
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	35.157	18	35.139	131	131	35.139	34.408
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99%	3.830	103	3.727	(76)	(76)	3.727	3.803
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	60.205	16	60.189	(248)	(248)	60.189	59.752
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.583	7	8.576	(144)	(144)	8.576	8.576
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.986	-	5.986	(1)	(1)	5.986	5.987
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	57.919	142	57.777	(85)	(43)	28.889	28.535
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	118	-	118	-	-	118	118
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.348	7	2.341	21	17	1.873	1.856
J.J. Rodrigues Empr.. Imob. Ltda (a)	50,00%	7.916	2.320	5.596	932	466	2.798	2.332
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	43.440	1.717	41.723	11.895	11.895	41.723	44.628
Juquei Incorporadora Ltda.	75,00%	17.994	18	17.976	(99)	(74)	13.482	7.300
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	32.358	2.334	30.024	(983)	(983)	30.024	20.882
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.124	359	10.765	370	370	10.765	10.426
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	28.627	651	27.976	1.113	1.113	27.976	28.238
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	22.786	11.265	11.521	(101)	(101)	11.521	3.082
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	13.495	65	13.430	147	147	13.430	13.283
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	75.866	1.528	74.338	8.177	8.177	74.338	76.433
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	38.605	5.366	33.239	(1.423)	(1.423)	33.239	31.077
London Incorporadora Ltda.	99,99%	24.890	976	23.914	(36)	(36)	23.914	6.124
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	190.032	1.850	188.182	(1.228)	(1.228)	188.182	174.149
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	39.065	797	38.268	178	178	38.268	38.090
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	77.879	5.998	71.881	3.419	3.419	71.881	75.739
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	16.699	120	16.579	(162)	(162)	16.579	11.780
Mix Residencial Ltda.	99,99%	2	-	2	(1)	(1)	2	3
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.236	2.123	34.113	3.127	3.127	34.113	33.446
Mônaco Incorporação Ltda. (c)	80,00%	49.451	4.870	44.581	7.562	6.050	35.665	42.655
Monza Incorporadora Ltda.	99,99%	18.131	372	17.759	10	10	17.759	17.749

Notas Explicativas

	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos		
		Direta - %	Ativo	Passivo		Liquido	Exercício	Patrimonial
Sociedades								
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	17.271	600	16.671	(32)	(32)	16.671	16.703
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.462	2.164	34.298	671	671	34.298	33.628
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	22.104	3.596	18.508	68	68	18.508	18.439
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b)	46,25%	369.640	87.822	281.818	37.985	16.852	130.341	134.695
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.684	109	25.575	(161)	(161)	25.575	25.592
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	16.953	3	16.950	(309)	(309)	16.950	16.943
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	36.717	1.182	35.535	(1.145)	(1.145)	35.535	23.207
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	30	-	30	(12)	(12)	30	1
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.905	137	16.768	45	45	16.768	16.723
Puebla Incorporadora Ltda. (a) (b)	65,00%	72.748	37.495	35.253	(13.141)	(8.541)	22.914	31.456
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	88.450	2.137	86.313	5.768	5.768	86.313	91.090
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	20.239	1.754	18.485	866	866	18.485	18.270
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Santa Lidia Empr. e Part. SPE Ltda. (d)	99,99%	10.320	357	9.963	315	1.781	9.963	4.515
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	95.547	45.652	49.895	(148)	(148)	49.895	1
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	17.757	203	17.554	(600)	(600)	17.554	14.526
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.535	539	996	140	126	896	815
Scipião Incorporadora Ltda. (c)	99,99%	19.313	2.331	16.982	1.494	1.494	16.982	15.488
Serra Azul Incorporadora Ltda. (c)	90,00%	2.504	309	2.195	307	276	1.975	2.779
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	16.823	1.100	15.723	(1.068)	(1.068)	15.723	14.544
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	33.748	9.406	24.342	8.194	8.194	24.342	17.316
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	22.332	165	22.167	(2.811)	(2.137)	16.912	15.787
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.174	1.790	384	132	66	192	126
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	(1)	(1)	1	1
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	22.079	1.801	20.278	2.811	2.811	20.278	17.467
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	2.364	1.319	1.045	(3.480)	(3.480)	1.045	-
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	50.413	3.079	47.334	4.442	4.442	47.334	40.061
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	10.389	90	10.299	320	320	10.299	9.979
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	35.213	4.504	30.709	3.793	3.793	30.709	27.690
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	28.778	1.017	27.761	3.108	3.108	27.761	24.692
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00%	7.233	5.895	1.338	1.894	1.705	1.204	-
Tupi Incorporadora Ltda.	99,99%	54.825	396	54.429	(3.112)	(3.112)	54.429	53.441
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	68.868	56	68.812	(706)	(706)	68.812	68.516
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	77.724	-	77.724	(8.211)	(8.211)	77.724	74.665
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	5.002	2	5.000	(11)	(11)	5.000	4.984
Veneza Incorporadora Ltda. (a)	70,44%	51.872	26	51.846	(240)	(188)	36.520	24.564
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	30.420	272	30.148	(461)	(461)	30.148	30.033
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.508	456	21.052	67	67	21.052	21.205
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	91.249	3.386	87.863	4.012	4.012	87.863	83.851
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.962	2.044	14.918	2.666	2.666	14.918	12.135
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	9.809	249	9.560	(20)	(20)	9.560	9.580
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	1.333	322	1.011	8	8	1.011	1.003
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	30.062	799	29.263	2.440	2.440	29.263	28.148
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	455	1	454	(2)	(2)	454	451
Subtotal						83.622	2.957.448	2.798.160
“Mais-valia”							22.223	30.768
Total de investimentos							2.979.671	2.828.928

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas Informações Financeiras Intermediárias;
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos exercícios subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos;
- (c) Aquisição de controle das sociedades em 2017.
- (d) Aquisição de controle da sociedade em 2018.

Notas Explicativas

	Consolidado							
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos	
<u>Sociedades controladas em conjunto</u>							30/09/2018	31/12/2017
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b)	46,25%	369.640	87.822	281.818	37.985	16.852	130.341	134.695
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	57.919	142	57.777	(85)	(43)	28.889	28.535
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	44	2	42	104	52	21	17.719
J.J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda (a)	50,00%	7.916	2.320	5.596	932	466	2.798	2.332
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	22.332	165	22.167	(2.811)	(2.137)	16.912	15.816
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.048	254	4.794	117	59	2.397	2.528
Austria Incorporadora Ltda.(a)	50,00%	43.324	5.225	38.099	7.979	3.989	19.050	15.060
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	31.273	3.957	27.316	4.372	2.186	13.658	17.836
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.555	720	835	62	37	501	512
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.295	20.395	13.900	(348)	(209)	8.340	8.250
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.174	1.790	384	132	66	192	126
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	223	46	177	(62)	(31)	89	120
Puebla Incorporadora Ltda. (a) (b)	65,00%	72.748	37.495	35.253	(13.141)	(8.541)	22.914	31.456
Santa Lúcia Empr. e Part SPE Ltda. (d)	99,99%	10.320	357	9.963	315	1.466	-	4.515
Veneza Incorporadora Ltda. (a)	70,44%	51.872	26	51.846	(240)	(188)	36.520	24.564
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	21.868	40	21.828	(328)	(148)	9.843	9.806
Subtotal						13.876	292.465	289.306
“Mais-valia”							6.164	7.732
Total de investimentos							298.629	297.038

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2017	AFAC's e Aquisições	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Outras Reclassificações	Saldo final 30/09/2018
Controladora	2.798.160	269.379	83.622	(175.232)	(18.481)	2.957.448
Consolidado	289.306	15.487	13.876	(44.979)	18.775	292.465

Composição da “mais-valia”:

<u>“Mais-valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades</u>	Controladora		Consolidado	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	12.180	18.899	-	-
Phaser Incorporação SPE S.A. (i)	4.591	6.159	4.591	6.159
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	189	189	189	189
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Puebla Incorporadora Ltda. (i)	1.048	1.048	1.048	1.048
Pisa Incorporadora Ltda (i)	<u>3.879</u>	<u>4.137</u>	-	-
	<u>22.223</u>	<u>30.768</u>	<u>6.164</u>	<u>7.732</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar, sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo, sendo seus efeitos alocados em contas a receber e estoques nas demonstrações consolidadas na data da aquisição.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.16., das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2017, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

Notas Explicativas

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 5)	166.403	347.542
Contas a receber - % não realizado	<u>36.599</u>	<u>28.303</u>
	<u>203.002</u>	<u>375.845</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 5)	469.380	387.776
Contas a receber - % não realizado	<u>136.508</u>	<u>63.279</u>
	<u>605.888</u>	<u>451.055</u>
Passivo circulante:		
Adiantamento de clientes - % não realizado	<u>14.959</u>	<u>14.411</u>

b) Resultado a apropriar - estimativa

	Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita bruta vendas a apropriar	198.366	110.693
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(10.300)	(4.700)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(129.828)</u>	<u>(67.403)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>58.238</u>	<u>38.590</u>

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: representam as estimativas dos custos a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 e anos anteriores.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

	Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2017</u>
Valores acumulados:		
Receita bruta de vendas apropriadas (ii)	170.243	297.126
(-) Ajuste a valor presente	(4.910)	(16.091)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(58.587)</u>	<u>(170.491)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>106.746</u>	<u>110.544</u>

- (ii) Receita bruta apropriada

Refere-se à receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 30 de setembro de 2018 e 30 de setembro de 2017, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos anteriormente a 30 de setembro de 2018 e em 30 de setembro de 2017.

- (iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, desde o início do lançamento até 30 de setembro de 2018.

Notas Explicativas

d) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 30 de setembro de 2018, 61,5% do total do ativo consolidado (72,6% em 31 de dezembro de 2017).

10. 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 8,65% a 9,1% a.a, com vencimento final previsto para até março de 2022, no montante de R\$102.672 em 30 de setembro de 2018, sendo R\$16.240 no circulante e R\$86.432 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 outubro de 2019.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial <u>31/12/2017</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	Juros <u>Pagos</u>	Juros <u>Incorridos</u>	Saldo final <u>30/09/2018</u>
Empréstimos e financiamentos	235.651	109.501	(242.019)	(14.041)	13.580	102.672

11. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	385
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	2.182	-
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	11.209	13.000
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	903	1.260
Michigan Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	5.000
Vale do Paraíba Incorp. Ltda.	Brooklin	-	852
Venezia Incorporadora Ltda.	Moema	-	11.000
Santa Madalena Incorp. Ltda. (i)	Chácara Sto Antonio	45.447	-
Outras		<u>925</u>	<u>531</u>
		<u>60.666</u>	<u>32.028</u>
Circulante		<u>55.666</u>	<u>27.028</u>
Não circulante		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

(i) Saldo atualizado pelo INCC – FGV Índice Nacional do Custo de Construção divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro 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 outubro de 2018. O vencimento das parcelas classificadas no não circulante está previsto para outubro de 2019 em diante.

12. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	10.990	16.944	628.747	743.466
CSLL diferida	2.748	4.236	10.723	13.722
PIS e Cofins diferidos	989	1.525	5.170	6.500
	-	-	13.202	15.730
	<u>3.737</u>	<u>5.761</u>	<u>29.095</u>	<u>35.952</u>
Circulante	-	-	6.821	14.346
Não circulante	<u>3.737</u>	<u>5.761</u>	<u>22.274</u>	<u>21.606</u>

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2017	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2017
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2017
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>33.227</u>	<u>51.976</u>	<u>278.936</u>	<u>328.046</u>	<u>37.827</u>	<u>63.805</u>	<u>292.473</u>	<u>349.469</u>
Alíquota - 34%	(11.298)	(17.672)	(94.838)	(111.536)	(12.861)	(21.694)	(99.441)	(118.819)
Efeito sobre exclusões /adições (equivalência patrimonial e outras)	14.715	28.431	95.587	120.048	3.665	4.718	2.535	5.314
Efeito sobre adições / exclusões	(289)	(2.052)	(479)	(8.824)	(290)	(2.163)	303	17
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	9.354	19.534	83.482	93.415
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	<u>(2.498)</u>	<u>(6.683)</u>	<u>851</u>	<u>5.806</u>	<u>(2.498)</u>	<u>(6.683)</u>	<u>851</u>	<u>5.806</u>
Total dos impostos	<u>630</u>	<u>2.024</u>	<u>1.121</u>	<u>5.494</u>	<u>(2.630)</u>	<u>(6.288)</u>	<u>(12.270)</u>	<u>(14.267)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(51)	(447)	(3.526)	(10.737)	(16.546)	(23.709)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>630</u>	<u>2.024</u>	<u>1.172</u>	<u>5.941</u>	<u>896</u>	<u>4.449</u>	<u>4.276</u>	<u>9.442</u>
Taxa efetiva					<u>(6,9%)</u>	(9,8%)	(4,1%)	(4,1%)

- (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.

Notas Explicativas**13. PARTES RELACIONADAS**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativo não circulante (*):				
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	868	868	-	-
Outros	<u>194</u>	<u>294</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
	<u>1.062</u>	<u>1.162</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
Passivo circulante (*):				
Alfnas Incorporadora Ltda.	28.513	28.283	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	16.051	14.933	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	1.336	1.406	1.352	1.406
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	-	15.315	-	15.315
Crown Incorporadora Ltda.	27.102	26.248	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	22.220	21.355	-	-
Ez Tec Tecnica Engenharia e Construções Ltda.	9.785	7.505	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	21.808	21.368	-	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	169.039	155.859	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.959	20.051	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	19.818	19.523	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	26.618	11.485	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	19.665	18.675	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	11.818	11.093	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	51.138	36.603	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.738	34.193	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.735	13.120	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	18.152	18.075	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	16.692	16.492	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	26.727	23.649	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.042	20.680	-	1.333
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.871	15.726	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	14.177	13.927	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.924	5.909	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	9.801	9.141	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	12.955	13.003	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	53.822	47.871	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.400	9.195	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	15.420	14.630	-	-
Outros	<u>68.770</u>	<u>48.106</u>	<u>613</u>	<u>630</u>
	<u>795.096</u>	<u>713.419</u>	<u>1.965</u>	<u>18.684</u>

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 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, sendo o custo mensal de R\$216 em 30 de setembro de 2018 (R\$210 em 30 de setembro de 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 são de mercado e conseqüentemente os mesmos que praticaria com terceiros;

Notas Explicativas

- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$14.618 em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, com o seu saldo a receber registrado em “Títulos a receber”. Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros; e,
- Venda de uma loja pelo valor de R\$3.800, à empresa pertencente ao acionista controlador, totalmente paga, em condições e valores de mercado que seriam praticados com terceiros.

14. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2018 o total era de R\$17.091, sendo R\$8.443 cíveis e R\$8.648 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2017 R\$34.008, sendo R\$25.381 cíveis e R\$8.627 trabalhistas).

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017 o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio 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.

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2018 o saldo é de R\$164.383 (e em 31 de dezembro de 2017 é de R\$164.383).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” 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 30 de setembro de 2018, o saldo é de R\$1.025.372 (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 referente ao exercício de 2016 de R\$ 180.214 (R\$54.676 dividendos mínimos obrigatórios e R\$ 125.538 de dividendos adicionais).

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, pagos em agosto de 2018.

16. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2017</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	54.000	333.540
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>165.002</u>	<u>165.002</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>0,32</u>	<u>2,02</u>

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

Notas Explicativas**17. RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida para os períodos, possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2017 a 30/09/2017	01/01/2017 a 30/09/2017
Receita operacional bruta:			(*)	
Receita de venda de imóveis	114.978	377.973	791.773	1.148.159
Receita de locações e de serviços prestados	<u>10.142</u>	<u>18.972</u>	<u>9.045</u>	<u>/29.372</u>
Total da receita operacional bruta	<u>125.120</u>	<u>396.945</u>	<u>800.818</u>	<u>1.177.891</u>
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(34.791)	(142.350)	(93.009)	(262.551)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(3.322)</u>	<u>(8.308)</u>	<u>(15.226)</u>	<u>(20.740)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(38.113)</u>	<u>(150.658)</u>	<u>(109.135)</u>	<u>(283.291)</u>
Receita líquida	<u>87.007</u>	<u>246.287</u>	<u>691.863</u>	<u>894.600</u>

(*) No trimestre indicado, a receita com venda de imóveis considera a venda da “Torre B” do projeto “EZ TOWERS”, vendida por R\$650.382.

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2017 a 30/09/2017	01/01/2017 a 30/09/2017	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2017 a 30/09/2017	01/01/2017 a 30/09/2017
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos/locação	-	-	-	-	(55.880)	(155.791)	(347.325)	(444.645)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(1.800)	(3.666)	(26.962)	(35.410)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33</u>	<u>681</u>	<u>(2.830)</u>	<u>(2.673)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(57.647)</u>	<u>(158.776)</u>	<u>(377.117)</u>	<u>(484.728)</u>
Despesas com vendas:								
Despesas com publicidade, propaganda e comissões de vendas	-	-	-	-	(7.209)	(19.451)	(13.450)	(30.916)
Despesas com stands de vendas e decorado	-	-	-	-	(4.602)	(13.641)	(2.636)	(5.131)
Despesas com unidades em estoques	-	-	-	-	(4.049)	(13.347)	(4.679)	(14.171)
Outras despesas comerciais	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(74)</u>	<u>(234)</u>	<u>(138)</u>	<u>(236)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.934</u>	<u>(46.673)</u>	<u>(20.903)</u>	<u>(50.454)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(5.385)	(15.635)	(5.054)	(15.031)	(7.079)	(20.766)	(7.068)	(20.659)
Despesas com benefícios a empregados	(2.161)	(4.049)	(896)	(2.761)	(2.866)	(5.772)	(1.411)	(4.330)
Despesas de depreciações e amortizações	(235)	(720)	(451)	(1.487)	(238)	(743)	(463)	(1.527)
Despesas com serviços prestados	(2.078)	(7.901)	(1.930)	(6.351)	(4.255)	(13.912)	(4.064)	(12.224)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.048)	(2.613)	(854)	(2.818)	(1.487)	(3.052)	(854)	(2.818)
Despesas com conservação de imóveis	(63)	(188)	(59)	(246)	(63)	(214)	(75)	(312)
Despesas com taxas e emolumentos	(100)	(219)	(62)	(150)	(291)	(1.071)	(381)	(1.175)
Demais despesas	(2.143)	(6.578)	(1.805)	(5.763)	(4.066)	(12.296)	(3.330)	(11.822)
	<u>(13.213)</u>	<u>(37.903)</u>	<u>(11.111)</u>	<u>(34.607)</u>	<u>(20.345)</u>	<u>(57.826)</u>	<u>(17.646)</u>	<u>(54.867)</u>

19. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 27 de abril de 2018, 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$7.747, sendo R\$7.431 fixo e R\$316 variável (R\$7.429, sendo R\$7.219 fixo e R\$210 variável em 30 de setembro de 2017).

Notas Explicativas**20. RESULTADO FINANCEIRO**

É composto por:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2017	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2017
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2017
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	6.107	19.149	12.142	39.075	7.139	22.284	13.175	42.627
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	31.187	67.518	5.035	13.855
Outras receitas	<u>356</u>	<u>1.106</u>	<u>360</u>	<u>1.241</u>	<u>1.246</u>	<u>4.590</u>	<u>1.512</u>	<u>4.364</u>
	<u>6.463</u>	<u>20.255</u>	<u>12.502</u>	<u>40.316</u>	<u>39.572</u>	<u>94.392</u>	<u>19.722</u>	<u>60.845</u>
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas	-	-	-	-	(2.247)	(10.330)	(6.730)	(10.453)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(1.818)	(4.927)	(1.907)	(7.994)
Outras despesas	<u>(6)</u>	<u>(26)</u>	<u>(3)</u>	<u>(7)</u>	<u>(89)</u>	<u>(319)</u>	<u>(312)</u>	<u>(325)</u>
	<u>(6)</u>	<u>(26)</u>	<u>(3)</u>	<u>(7)</u>	<u>(4.154)</u>	<u>(15.576)</u>	<u>(8.325)</u>	<u>(18.772)</u>
	<u>6.457</u>	<u>20.229</u>	<u>12.499</u>	<u>40.309</u>	<u>35.418</u>	<u>78.816</u>	<u>11.397</u>	<u>42.073</u>

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**21.1 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 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas Notas Explicativas de nº 3 e nº 4, 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.

21.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos períodos e exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Empréstimos e financiamentos	-	-	(102.672)	(235.651)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>365.915</u>	<u>453.546</u>	<u>439.117</u>	<u>561.513</u>
Caixa líquido	<u>365.915</u>	<u>453.546</u>	<u>336.445</u>	<u>325.862</u>
Patrimônio líquido	<u>2.589.342</u>	<u>2.535.342</u>	<u>2.615.604</u>	<u>2.564.402</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,14</u>	<u>0,18</u>	<u>0,13</u>	<u>0,13</u>

Notas Explicativas

21.3 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	3.097	19.287	18.825	70.849
Aplicações financeiras	362.818	434.259	420.292	490.664
Contas a receber	-	-	635.783	735.318
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.062	1.162	-	100
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.631	2.174	17.551	16.407
Empréstimos e financiamentos	-	-	102.672	235.651
Contas a pagar	789	786	52.652	48.095
Terrenos a pagar	-	-	60.666	32.028
Partes relacionadas	795.096	713.419	1.965	18.684

21.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

21.5 Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Notas Explicativas

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

21.6 Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

21.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2018, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 8,00% (CDI), 0,0% (TR), 4,5% (IGPM), 4,21% (IPCA), 4,5% (IGP-DI) e 4,50% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	29.025	21.769	14.513	33.623	25.218	16.812
Contas a receber	-	-	-	28.506	21.379	14.253
Passivo						
(*) Empréstimos e financiamentos (Acrécimo da TR)	-	-	-	-	-	-

(*) Devido a previsão de índice 0% não exposição a risco

21.8 Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de setembro de 2018, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando as amortizações e os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>			<u>Saldo contábil</u>
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 3 anos</u>	<u>Total</u>	
Empréstimos e financiamentos	24.565	92.551	117.116	102.672
Fornecedores	17.551	-	-	17.551
Terrenos a pagar	57.711	5.000	62.711	60.666

Notas Explicativas

21.9 Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

21.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 21.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das Informações Financeiras Intermediárias. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, os principais ativos e passivos financeiros que se aproximam do valor justo, estão enquadrados no Nível 2.

Durante os períodos encerrados em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

22. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2018, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam: Responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

Notas Explicativas

- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

23. COMPROMISSOS

A Companhia possui contrato de aluguel para um imóvel onde se situa parte das instalações, sendo o custo mensal de R\$30 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 30 de setembro de 2018, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$63.013 (R\$77.986 em 31 de dezembro de 2017), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações 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, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	01/07/2018 a 30/09/2018	01/07/2017 a 30/09/2017	01/07/2018 a 30/09/2018	01/07/2017 a 30/09/2017	01/07/2018 a 30/09/2018	01/07/2017 a 30/09/2017
Receita bruta (*)	3.873	667.955	121.247	132.863	125.120	800.818
Deduções da receita bruta	(137)	(26.209)	(37.976)	(82.926)	(38.113)	(109.135)
Receita líquida	3.736	641.746	83.271	49.937	87.007	691.683
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.210)	(338.779)	(56.437)	(38.338)	(57.647)	(377.117)
Lucro bruto	<u>2.526</u>	<u>302.967</u>	<u>26.834</u>	<u>11.599</u>	<u>29.360</u>	<u>314.566</u>
Despesas com vendas	<u>(450)</u>	<u>(5.779)</u>	<u>(15.484)</u>	<u>(15.079)</u>	<u>(15.934)</u>	<u>(20.857)</u>

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Receita bruta (*)	15.509	690.228	381.436	487.663	396.945	1.177.891
Deduções da receita bruta	(246)	(31.752)	(150.412)	(251.539)	(150.658)	(283.291)
Receita líquida	15.263	658.476	231.024	236.124	246.287	894.600
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(4.999)	(340.168)	(153.777)	(144.560)	(158.776)	(484.728)
Lucro bruto	<u>10.264</u>	<u>318.308</u>	<u>77.247</u>	<u>91.564</u>	<u>87.511</u>	<u>409.872</u>
Despesas com vendas	<u>(3.111)</u>	<u>(10.943)</u>	<u>(43.562)</u>	<u>(39.511)</u>	<u>(46.673)</u>	<u>(50.454)</u>

(*) No segmento comercial estão inclusos os aluguéis de lajes/salas comerciais)

Notas Explicativas

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Comercial		Residencial		Total	
	Consolidado		Consolidado		Consolidado	
	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativos:						
Contas a receber	63.352	71.680	572.431	663.638	635.783	735.318
Imóveis a comercializar	281.554	109.853	1.177.802	1.278.236	1.459.356	1.388.089
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	102.672	235.651	102.672	235.651
Adiantamento de clientes	-	-	14.959	14.411	14.959	14.411

25. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 08 de novembro de 2018.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Projeções divulgadas e premissas

a. objeto da projeção

Para o exercício de 2018, a EZTEC possui a expectativa de lançamentos, em Valor Geral de Vendas ("VGV"), de R\$500 milhões a R\$1,0 bilhão, considerando somente a participação da Companhia.

b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia foram divulgadas em 06 de Dezembro de 2017 e são válidas para o exercício social de 2018.

c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Estas projeções refletem somente a percepção da administração da Companhia, estando sujeitas a riscos e incertezas e não sendo, em nenhuma hipótese, uma promessa de desempenho. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos divirjam das projeções efetuadas e divulgadas.

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	9M18	2017	2016	2015
VGV de Lançamento	R\$235,4 milhões	R\$993,2 milhões	R\$204,6 milhões	R\$225,8 milhões

No 1T18, a Companhia lançou 1 empreendimento de VGV de R\$105,5 milhões, seguido no 3T18 pelo lançamento de mais 1 empreendimento de VGV de 106,1 milhões. Além disso a EZTEC adquiriu, via aumento de participação societária, o adicional de 5% em participações no empreendimento Jardins do Brasil, cuja participação tornou-se 46,25%. Considerando a adição de receita futura, bem como o incremento de participação no estoque de unidades remanescentes, o VGV adicionado a partir desta aquisição foi de R\$23,8 milhões. Cabe ressaltar que esta aquisição ocorreu conforme os critérios de rentabilidade sempre adotados pela Companhia. Assim, adicionando este valor aos lançamentos do trimestre, a EZTEC lançou um total de R\$235,4 milhões no ano, portanto alcançando 31,4% do ponto médio do Guidance de Lançamentos.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.**

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 30.setembro.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
EZ Participações LTDA.	52.076.910	31,56	-	-	52.076.910	31,56
SMM Participações LTDA.	10.116.155	6,13	-	-	10.116.155	6,13
GAR Participações S.A	9.231.420	5,59	-	-	9.231.420	5,59
HPC Participações S.A	8.749.110	5,30	-	-	8.749.110	5,30
SZA Participações S.A	7.279.700	4,41	-	-	7.279.700	4,41
MAPECA Participações S.A	7.279.700	4,41	-	-	7.279.700	4,41
Barolo Participações S.A	7.279.700	4,41	-	-	7.279.700	4,41
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	62.989.088	38,17	-	-	62.989.088	38,17
Total	165.001.783	100,00	-	-	165.001.783	100,00

b. distribuição do capital social da pessoa jurídica (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física.

EZ Participações LTDA.						
Posição em 30.setembro.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Ernesto Zarzur	518.718.948	99,99	-	-	518.718.948	99,99
Outros	144	0,01	-	-	144	0,01
Total	518.719.092	100,00	-	-	518.719.092	100,00

SMM Participações LTDA.						
Posição em 30.setembro.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakkhour El Tayar	2.554.778	99,99	-	-	2.554.778	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
Total	2.554.780	100,00	-	-	2.554.780	100,00

GAR Participações S.A						
Posição em 30.setembro.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	91.329.396	99,99	-	-	91.329.396	99,99
Outros	18	0,01	-	-	18	0,01
Total	91.329.414	100,00	-	-	91.329.414	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

HPC Participações S.A							
Posição em 30.setembro.2018 (em unidades de ações)							
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total		
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%	
Silvio Ernesto Zarzur	73.886.557	85%	-	-	73.886.557	85%	
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5%	-	-	4.352.150	5%	
Priscilla Gonçalves Zarzur	4.352.150	5%	-	-	4.352.150	5%	
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5%	-	-	4.352.150	5%	
Marcelo Ernesto Zarzur	100.000	0%	-	-	100.000	0%	
Total	87.043.007	100%	-	-	87.043.007	100%	

c. posição dos Controladores, Administradores e Ações em Circulação.

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores							
Posição em 30.setembro.2018 (em unidades de ações)							
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total		
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%	
Controlador	108.453.297	65,73	-	-	108.453.297	65,73	
Conselho de Administração	2.503	0,00	-	-	2.503	0,00	
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-	
Diretoria	469	0,00	-	-	469	0,00	
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-	
Ações em Circulação	56.545.514	34,27	-	-	56.545.514	34,27	
Total	165.001.783	100,00	-	-	165.001.783	100,00	

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores							
Posição em 30.setembro.2017 (em unidades de ações)							
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total		
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%	
Controlador	108.527.997	69,10	-	-	108.527.997	69,10	
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00	
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-	
Diretoria	469	0,00	-	-	469	0,00	
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-	
Ações em Circulação	48.529.996	30,90	-	-	48.529.996	30,90	
Total	157.058.466	100,00	-	-	157.058.466	100,00	

d. outras informações consideradas relevantes.

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.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com a norma internacional IAS 34 – "Interim Financial Reporting", contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionada à aplicação da orientação técnica OCPC 04, sobre o reconhecimento de receita ao longo do tempo, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21(R1), contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionada à aplicação da orientação técnica OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com a norma internacional IAS 34, contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a norma internacional IAS 34, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionada à aplicação da orientação técnica OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias, estas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) (informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas) e com a norma internacional IAS 34 (informações financeiras intermediárias consolidadas), contemplando a orientação contida no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionada à aplicação da orientação técnica OCPC 04 ora vigente, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, enquanto o processo de discussão da orientação técnica OCPC 04 não for concluído. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA") referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de novembro de 2018

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Alexandre Cassini Decourt

Contador

CRC nº 1 SP 276957/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2018; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 08 de novembro de 2018.

Silvio Ernesto Zarzur

Flavio Ernesto Zarzur

Presidente e Diretor Incorporação

Diretor Vice Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur Marcos Ernesto Zarzur

Diretor Técnico Diretor Comercial

Mauro Alberto A. Emilio C. Fugazza

Diretor Administrativo Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel

Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maaloui

Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2018; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 08 de novembro de 2018.

Silvio Ernesto Zarzur

Flavio Ernesto Zarzur

Presidente e Diretor Incorporação

Diretor Vice Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur Marcos Ernesto Zarzur

Diretor Técnico Diretor Comercial

Mauro Alberto A. Emilio C. Fugazza

Diretor Administrativo Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel

Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maaloui

Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico