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 - 01/01/2019 à 30/09/2019 8

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018 9

Demonstração do Valor Adicionado 10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 11

Balanço Patrimonial Passivo 12

Demonstração do Resultado 14

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019 17

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018 18

Demonstração do Valor Adicionado 19

Comentário do Desempenho 20

Notas Explicativas 82

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais 105

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 106

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 111

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 113

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 114

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	227.000
Preferenciais	0
Total	227.000
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	26/04/2019	Dividendo	04/10/2019	Ordinária		0,14039

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	3.860.929	3.393.665
1.01	Ativo Circulante	1.228.843	418.698
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	97.083	1.939
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.130.707	398.873
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.053	17.886
1.01.08.03	Outros	1.053	17.886
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em Conjunto	166	17.247
1.01.08.03.02	Outros créditos	887	639
1.02	Ativo Não Circulante	2.632.086	2.974.967
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	106.223	58.379
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.048	1.062
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	104.175	57.317
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	32.551	29.557
1.02.01.10.04	Títulos a receber	24.573	14.618
1.02.01.10.05	Outros créditos	47.051	13.142
1.02.02	Investimentos	2.508.681	2.914.318
1.02.03	Imobilizado	15.781	256
1.02.04	Intangível	1.401	2.014

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	3.860.929	3.393.665
2.01	Passivo Circulante	115.154	775.627
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.205	2.689
2.01.02	Fornecedores	6.089	1.462
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.089	1.462
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.105	8.906
2.01.05	Outras Obrigações	92.233	762.570
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	65.387	738.615
2.01.05.02	Outros	26.846	23.955
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.166	23.166
2.01.05.02.04	Contas a pagar	849	789
2.01.05.02.05	Direito de uso a pagar	2.831	0
2.01.06	Provisões	2.522	0
2.01.06.02	Outras Provisões	2.522	0
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	2.522	0
2.02	Passivo Não Circulante	24.607	8.321
2.02.02	Outras Obrigações	11.356	0
2.02.02.02	Outros	11.356	0
2.02.02.02.04	Direito de uso a pagar	11.356	0
2.02.03	Tributos Diferidos	6.087	3.089
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.087	3.089
2.02.04	Provisões	7.164	5.232
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.164	5.232
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	7.164	5.232
2.03	Patrimônio Líquido	3.721.168	2.609.717
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	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	843.288	1.264.130
2.03.04.01	Reserva Legal	169.260	169.260
2.03.04.02	Reserva Estatutária	541.327	1.094.870
2.03.04.10	Custos com transação na emissão de ações	-40.750	0
2.03.04.11	Resultado do exercicio	173.451	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	55.989	161.584	26.770	31.747
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.883	-50.986	-15.510	-44.793
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-14.136	-43.025	-13.213	-37.903
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.747	-7.961	-2.297	-6.890
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.163	1.775	-1.002	-7.082
3.04.05.01	Provisão para perdas em investimentos	296	-2.671	0	0
3.04.05.02	Despesas tributárias	-24	-437	-7	-352
3.04.05.03	Outras despesas e receitas	-1.503	6.815	-995	-6.893
3.04.05.04	Provisão para demandas judiciais	-1.932	-1.932	0	163
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	76.035	210.795	43.282	83.622
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	55.989	161.584	26.770	31.747
3.06	Resultado Financeiro	4.398	14.865	6.457	20.229
3.06.01	Receitas Financeiras	4.752	15.974	6.463	20.255
3.06.02	Despesas Financeiras	-354	-1.109	-6	-26
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	60.387	176.449	33.227	51.976
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	852	-2.998	630	2.024
3.08.02	Diferido	852	-2.998	630	2.024
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	61.239	173.451	33.857	54.000
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	61.239	173.451	33.857	54.000
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,27000	0,76000	0,21000	0,32000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	61.239	173.451	33.857	54.000
4.03	Resultado Abrangente do Período	61.239	173.451	33.857	54.000

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	89.757	147.196
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-34.473	-43.890
6.01.01.01	Lucro liquido do período	173.451	54.000
6.01.01.02	Variação monetária e juros liquidos	-15.525	-21.090
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	10.944	9.009
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-210.795	-83.622
6.01.01.05	Provisão para demandas judiciais	1.932	-163
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social	2.998	-2.024
6.01.01.08	Provisão para perda com investimentos	2.522	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	124.230	191.086
6.01.02.01	Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	-21.463	-5.900
6.01.02.02	Outros ativos	-7.348	18.780
6.01.02.03	Fornecedores	1.162	-543
6.01.02.04	Outros passivos	2.777	3.517
6.01.02.05	Dividendos recebidos de controladas	149.102	175.232
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.012.671	-177.692
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-915.079	-106.235
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	198.572	197.662
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-294.553	-269.119
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-1.611	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.018.058	14.306
6.03.01	Partes relacionadas	79.346	99.528
6.03.02	Dividendos pagos	0	-85.222
6.03.03	Amortização de direitos de uso	-2.752	0
6.03.04	Aumento de capital com emissão de ações	978.750	0
6.03.05	Custos com emissão de ações pagos	-37.286	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	95.144	-16.190
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.939	19.287
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	97.083	3.097

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019

(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	1.264.130	0	0	2.609.717
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.264.130	0	0	2.609.717
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.532.293	0	-594.293	0	0	938.000
5.04.01	Aumentos de Capital	1.532.293	0	-553.543	0	0	978.750
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	-40.750	0	0	-40.750
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	173.451	0	173.451
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	173.451	0	173.451
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-11.117	669.837	173.451	0	3.721.168

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 do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	23.563	2.784
7.01.02	Outras Receitas	23.563	2.784
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.570	-14.088
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.570	-14.088
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.007	-11.304
7.04	Retenções	-10.944	-9.009
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.944	-9.009
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-17.951	-20.313
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	226.769	103.877
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	210.795	83.622
7.06.02	Receitas Financeiras	15.974	20.255
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	208.818	83.564
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	208.818	83.564
7.08.01	Pessoal	26.574	22.835
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.389	17.975
7.08.01.02	Benefícios	5.204	4.049
7.08.01.03	F.G.T.S.	981	811
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.684	4.090
7.08.02.01	Federais	7.272	3.752
7.08.02.03	Municipais	412	338
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.109	2.639
7.08.03.01	Juros	1.109	26
7.08.03.02	Aluguéis	0	2.613
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	173.451	54.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	173.451	54.000

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	4.183.302	2.974.076
1.01	Ativo Circulante	2.606.799	1.644.936
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	129.085	29.357
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.273.034	465.117
1.01.03	Contas a Receber	214.473	172.395
1.01.04	Estoques	972.510	945.521
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	972.510	945.521
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.801	2.507
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.801	2.507
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.896	30.039
1.01.08.03	Outros	14.896	30.039
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	17.247
1.01.08.03.02	Outros créditos	14.730	12.792
1.02	Ativo Não Circulante	1.576.503	1.329.140
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.217.797	1.054.297
1.02.01.04	Contas a Receber	661.057	503.153
1.02.01.05	Estoques	419.551	460.625
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	419.551	460.625
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.523	1.700
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	133.666	88.819
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	32.591	29.616
1.02.01.10.04	Titulos a receber	24.573	14.618
1.02.01.10.05	Outros créditos	76.502	44.585
1.02.02	Investimentos	337.327	269.495
1.02.03	Imobilizado	19.978	3.334
1.02.04	Intangível	1.401	2.014

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	4.183.302	2.974.076
2.01	Passivo Circulante	279.769	204.388
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.982	4.592
2.01.02	Fornecedores	27.072	14.882
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	27.072	14.882
2.01.03	Obrigações Fiscais	26.425	23.668
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	26.425	23.668
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	8.605	6.843
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	17.820	16.825
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	29.071	25.827
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	29.071	25.827
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	29.071	25.827
2.01.05	Outras Obrigações	189.219	135.419
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.134	1.965
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.134	1.965
2.01.05.02	Outros	183.085	133.454
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.166	23.166
2.01.05.02.04	Contas a pagar	49.749	41.784
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	51.694	27.016
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	41.821	26.221
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	13.824	15.267
2.01.05.02.08	Direito de uso a pagar	2.831	0
2.02	Passivo Não Circulante	125.807	132.676
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	37.171	65.511
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	37.171	65.511
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	37.171	65.511
2.02.02	Outras Obrigações	79.212	56.773
2.02.02.02	Outros	79.212	56.773
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	26.426	29.653
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	34.923	22.969
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	5.623	3.783
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	884	368
2.02.02.02.08	Direito de uso a pagar	11.356	0
2.02.04	Provisões	9.424	10.392
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.424	10.392
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	9.424	10.392
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.777.726	2.637.012
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	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	843.288	1.264.130
2.03.04.01	Reserva Legal	169.260	169.260
2.03.04.02	Reserva Estatutária	541.327	1.094.870
2.03.04.10	Custos com transação na emissão de ações	-40.750	0
2.03.04.11	Resultado do exercicio	173.451	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	56.558	27.295

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	187.589	495.792	87.007	246.287
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-99.654	-290.256	-57.647	-158.776
3.03	Resultado Bruto	87.935	205.536	29.360	87.511
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-39.969	-73.351	-26.951	-102.522
3.04.01	Despesas com Vendas	-24.410	-64.362	-15.934	-46.673
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.432	-69.785	-22.908	-65.573
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-20.387	-60.929	-20.345	-57.826
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.045	-8.856	-2.563	-7.747
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.081	7.569	1.111	-4.152
3.04.05.01	Despesas tributárias	0	-5.593	0	-5.747
3.04.05.02	Outras despesas e receitas	-2.856	11.387	1.111	205
3.04.05.03	Provisão para riscos e demandas judiciais	1.775	1.775	0	1.390
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.954	53.227	10.780	13.876
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.966	132.185	2.409	-15.011
3.06	Resultado Financeiro	22.737	63.865	35.418	78.816
3.06.01	Receitas Financeiras	25.347	71.521	39.572	94.392
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.610	-7.656	-4.154	-15.576
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	70.703	196.050	37.827	63.805
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.071	-16.293	-2.630	-6.288
3.08.01	Corrente	-4.069	-10.452	-3.526	-10.737
3.08.02	Diferido	-2	-5.841	896	4.449
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	66.632	179.757	35.197	57.517
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	66.632	179.757	35.197	57.517
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	61.239	173.451	33.857	54.000
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.393	6.306	1.340	3.517
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,29000	0,79000	0,21000	0,32000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	66.632	179.757	35.196	57.517
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	66.632	179.757	35.196	57.517
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	61.239	173.451	33.857	54.000
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.393	6.306	1.339	3.517

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	123.470	75.480
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	76.844	-33.418
6.01.01.01	Lucro liquido do período	179.755	57.517
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	4.076	2.380
6.01.01.03	Variação monetária e juros liquidos	-64.852	-86.611
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	6.744	2.273
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	5.841	6.288
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-53.227	-13.876
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais	-1.493	-1.389
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	46.626	108.898
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-87.621	167.241
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	69.811	-109.401
6.01.02.03	Outros Ativos	-6.354	12.075
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	24.641	548
6.01.02.05	Fornecedores	7.371	1.134
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-9.980	-10.168
6.01.02.07	Juros pagos	-4.932	-14.041
6.01.02.08	Outros passivos	22.925	22.431
6.01.02.10	Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	-21.463	-5.900
6.01.02.11	Dividendos recebidos de investidas	52.228	44.979
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-937.887	77.670
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.097.053	-241.648
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	318.726	334.805
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-2.787	0
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-156.773	-15.487
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	914.145	-205.174
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	54.853	109.501
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos	-82.664	-242.019
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-3.591	-6.316
6.03.04	Dividendos pagos	0	-85.222
6.03.05	Parte srelacionadas	2.346	18.882
6.03.06	Aumento de capital com emissão de ações	978.750	0
6.03.07	Custos com emissão de ações pagos	-37.286	0
6.03.08	Caixa recebido de aquisição de controle	1.737	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	99.728	-52.024
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	29.357	70.849
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	129.085	18.825

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019

(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	1.264.130	0	0	2.609.717	27.295	2.637.012
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.264.130	0	0	2.609.717	27.295	2.637.012
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.532.293	0	-594.293	0	0	938.000	0	938.000
5.04.01	Aumentos de Capital	1.532.293	0	-553.543	0	0	978.750	0	978.750
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	-40.750	0	0	-40.750	0	-40.750
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	173.451	0	173.451	29.263	202.714
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	173.451	0	173.451	6.304	179.755
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	22.959	22.959
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	22.959	22.959
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-11.117	669.837	173.451	0	3.721.168	56.558	3.777.726

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 do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	534.712	257.379
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	511.149	254.595
7.01.02	Outras Receitas	23.563	2.784
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-390.344	-223.277
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-290.256	-158.776
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-86.489	-61.914
7.02.04	Outros	-13.599	-2.587
7.03	Valor Adicionado Bruto	144.368	34.102
7.04	Retenções	-6.744	-2.273
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.744	-2.273
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	137.624	31.829
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	124.748	108.268
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.227	13.876
7.06.02	Receitas Financeiras	71.521	94.392
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	262.372	140.097
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	262.372	140.097
7.08.01	Pessoal	45.694	38.617
7.08.01.01	Remuneração Direta	33.975	28.979
7.08.01.02	Benefícios	9.743	7.652
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.976	1.986
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.267	32.808
7.08.02.01	Federais	21.465	24.775
7.08.02.03	Municipais	7.802	8.033
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.656	18.189
7.08.03.01	Juros	7.656	15.576
7.08.03.02	Aluguéis	0	2.613
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	179.755	50.483
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	173.451	54.000
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.304	-3.517

Teleconferência em Português
14 de novembro 2019
10h30 (horário de Brasília)
08h30 (US EST)
Telefone: +55 (11) 3181-8565
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 3193-1012
Senha: 8661706#

Teleconferência em Inglês
14 de novembro de 2019
12h00 (horário de Brasília)
10h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6380
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10128201

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Hugo G. B. Soares
Matheus C. P. Tubarão
Pedro Tadeu T. Lourenço

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

EZTEC S.A.
ON (B3: EZTC3)
Cotação: R$ 41,10
No. de ações: 227.000.000
Valor de mercado: R$ 9.329 MM
Data de fechamento: 30/09/2019

Divulgação de Resultados

3T19

EZ TEC
Construindo qualidade de vida

Receita Líquida de R$ 188 milhões e Margem Bruta de 47% são as maiores desde a venda do EZ Towers

Dos 8 lançamentos reconhecidos desde outubro de 2018, 5 reportaram margem bruta acima de 45%

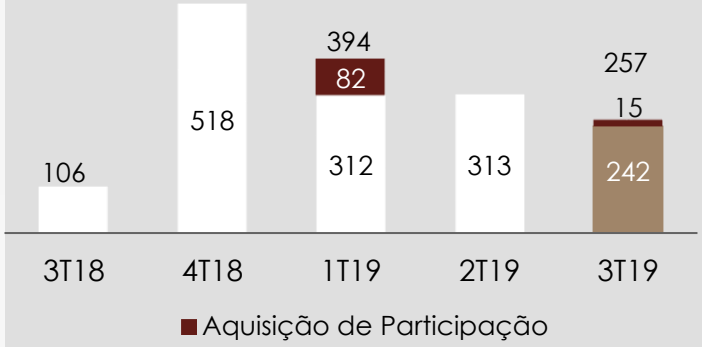
- A EZTEC encerrou o 3T19 com posição de Caixa Líquido, de R$1.336,0 milhões, além de deter R$572,5 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados. No trimestre a Companhia realizou um follow-on que permitiu uma captação líquida de R$ 941 milhões ao caixa, contribuindo para uma geração de Caixa de R$986,9 milhões (ou de R$ 45,4 milhões ex-follow-on) levando à posição de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras de R$1.402,1 milhões e dívidas de R$ 66,2 milhões, provenientes de financiamento SFH;
- A Receita Líquida atingiu R$ 495,8 milhões em 9M19;
- O Lucro Bruto foi de R$ 205,5 milhões, para uma Margem Bruta de 41,5% em 9M19;
- O Lucro Líquido atingiu R$173,5 milhões, com Margem Líquida de 35,0% em 9M19;
- As Vendas Líquidas, participação EZTEC, atingiram R$1.018,9 milhões em 9M19, valor líquido de distratos; e
- Em 30 de setembro de 2019, o Estoque de Terrenos totalizou R$5,7 bilhões em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em 14% do VGV.

São Paulo, 13 de novembro de 2019- A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 40 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 2019 (3T19). 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).

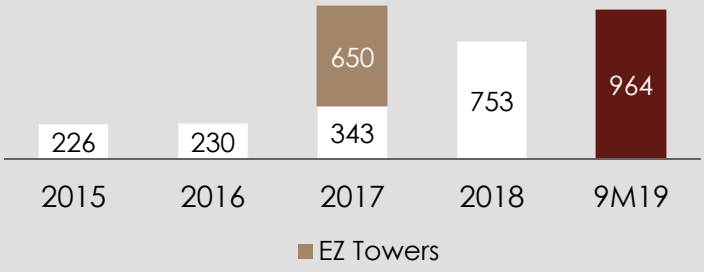
Destaques	3T19	3T18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Receita Bruta (R$ '000)	206.038	125.119	64,7%	546.023	396.944	37,6%
Receita Líquida (R$ '000)	187.589	87.007	116%	495.792	246.287	101%
Lucro Bruto (R$ '000)	87.935	29.359	200%	205.536	87.510	135%
Margem Bruta	*46,9%*	*33,7%*	*13,1 p.p.*	*41,5%*	*35,5%*	*5,9 p.p.*
Lucro Líquido (R$ '000)	61.239	33.858	81%	173.451	54.000	221%
Margem Líquida	*32,6%*	*38,9%*	*-6,3 p.p.*	*35,0%*	*21,9%*	*13,1 p.p.*
Lucro por Ação (R$)	0,270	0,205	31%	0,764	0,327	133%
EBITDA (R$ '000)	56.815	4.968	1044%	147.239	-9.072	-1723%
Margem EBITDA	*30,3%*	*5,7%*	*24,6 p.p.*	*29,7%*	*-3,7%*	*33,4 p.p.*
Número de Empreendimentos Lançados	2	1	100%	8	2	300%
Área Útil Lançada (m^2)	34.419	15.168	127%	106.082	22.869	364%
Unidades Lançadas	388	200	94%	1.386	399	247%
VGV (R$ '000) [1]	294.471	105.845	178%	1.085.184	235.349	361%
Participação EZTEC (%)	87%	100%	-0,1 p.p.	89%	100%	-0,1 p.p.
VGV EZTEC (R$ '000) [2]	256.740	105.845	143%	964.064	235.349	310%
Vendas Contratadas EZTEC (R$ '000)	343.166	119.636	187%	1.018.866	319.152	219%

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

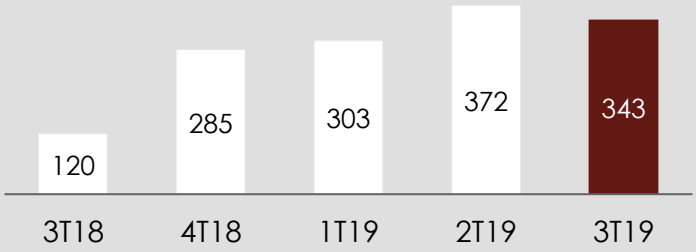
VGV Lançado % EZTEC (R$ MM)



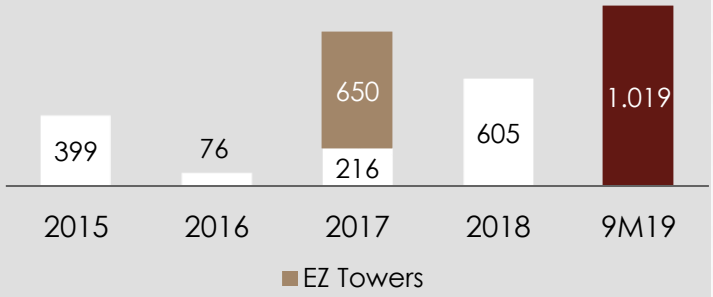
Lançamentos Acum. % EZTEC (R$ MM)



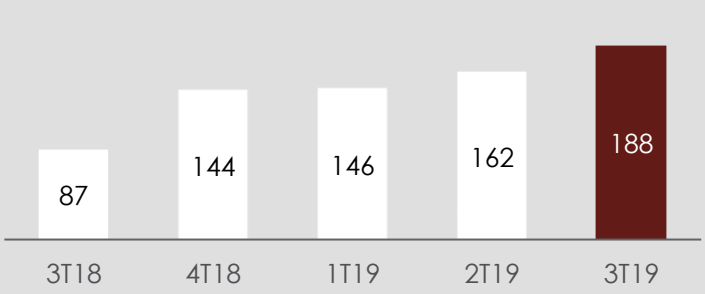
Vendas Líquidas % EZTEC (R$ MM)



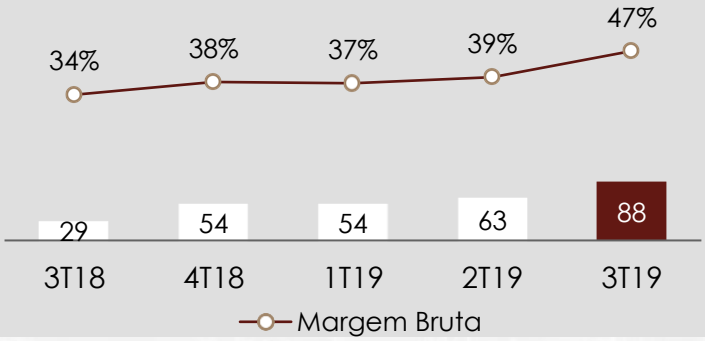
Vendas Líquidas Acumuladas % EZTEC (R$ MM)



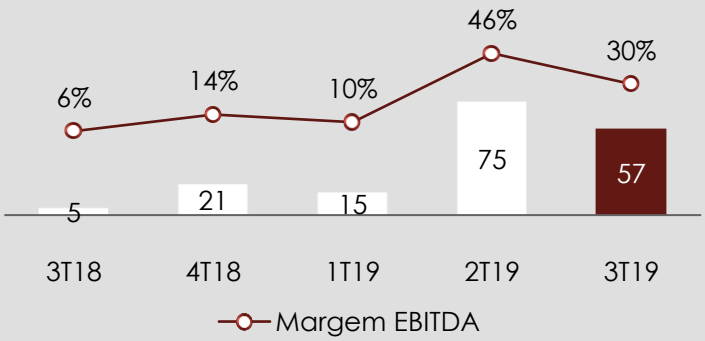
Receita Líquida (R$ MM)



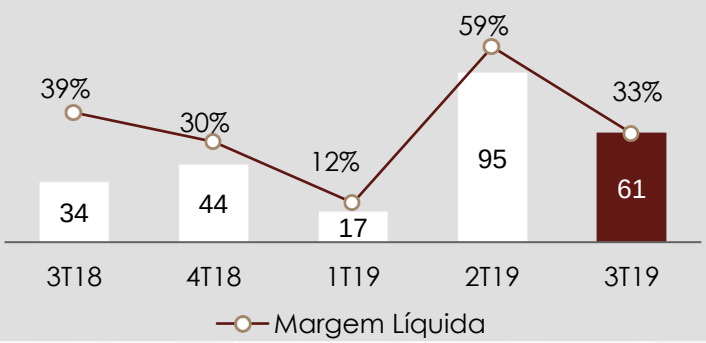
Lucro Bruto (R$ MM)



EBITDA (R$ MM)

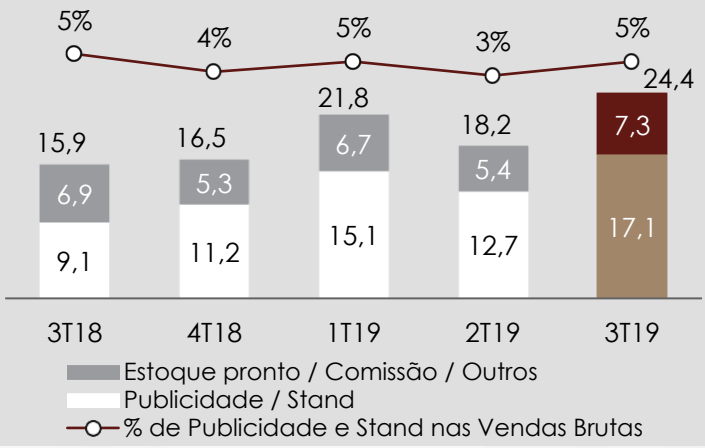


Lucro Líquido (R$ MM)

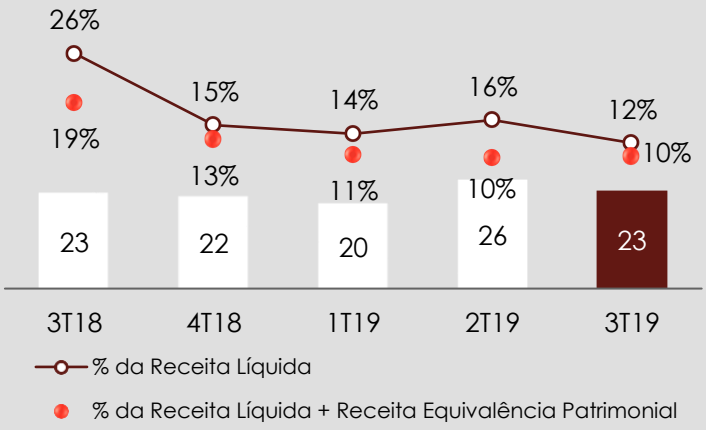


INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

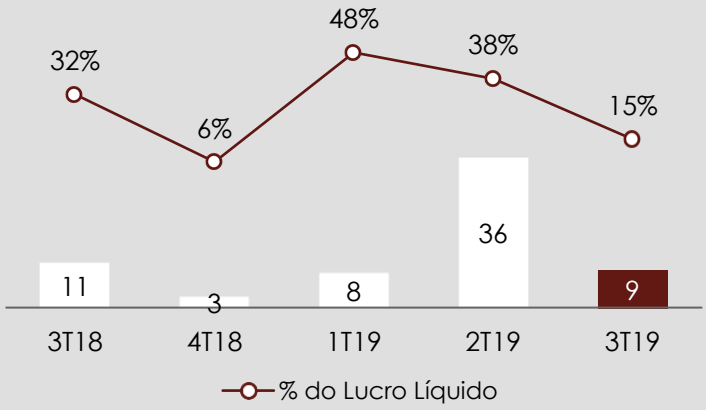
Despesas Comerciais (R$ MM)



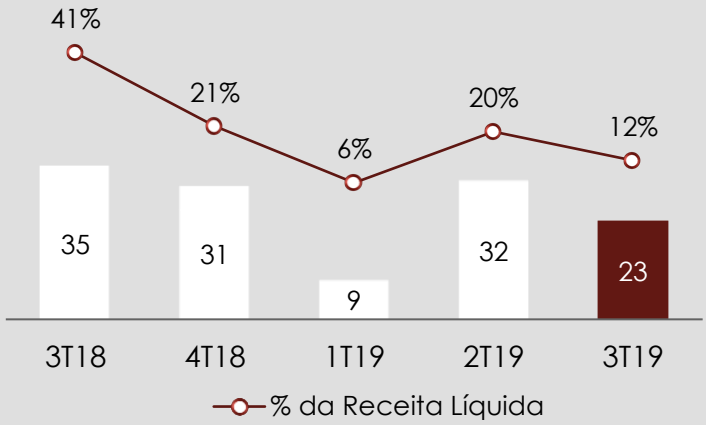
Despesas Administrativas (R$ MM)



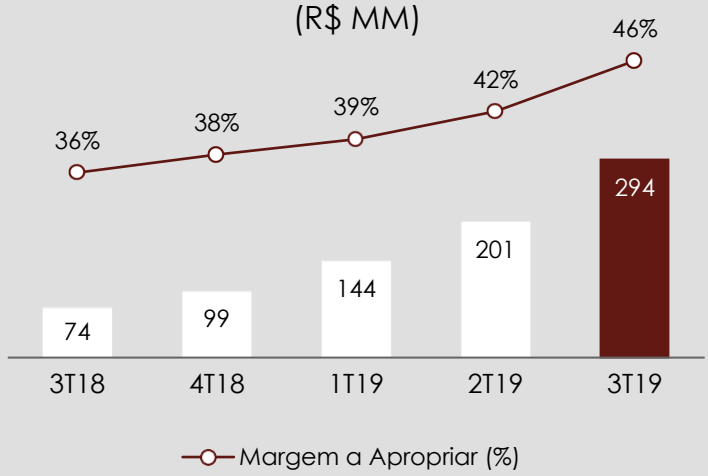
Equivalência Patrimonial (R$ MM)



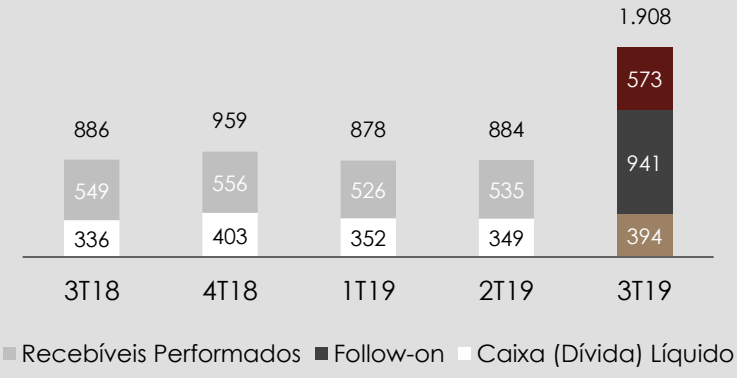
Resultado Financeiro (R$ MM)



Resultado a Apropriar (R$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R$ MM)



Sumário

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I 3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II 4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO E GUIA SINTÉTICO 7
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 11
BALANÇO PATRIMONIAL 12
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO 13
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO 14
Receita Líquida 15
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados 17
Lucro Bruto 18
Despesas Comerciais e Administrativas 20
Despesas Comerciais 20
Despesas Administrativas 22
Outras Receitas e Despesas Operacionais 23
Equivalência Patrimonial 24
EBITDA 26
Resultado Financeiro Líquido 27
Imposto de Renda e Contribuição Social 28
Lucro Líquido 29
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas 30
Contas a Receber 32
Caixa Líquido e Endividamento 33
INDICADORES OPERACIONAIS 35
Operações 35
Segmentação de renda 36
Estoque de Terrenos (Land Bank) 36
Lançamentos 39
Vendas e Distratos 42
Financiamento 46
Entregas 47
Unidades em Estoque 49
GUIDANCE 52
MERCADOS DE CAPITAIS 53

Composição Acionária 53
Follow-on 53
Retorno sobre Patrimônio Líquido 55

ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO 57
ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO 58
ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO 60
GLOSSÁRIO 62

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO E GUIA SINTÉTICO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 3T19, trimestre em que entrega um lucro bruto de R$88 milhões, representando um salto de 44% em relação ao do trimestre anterior, bem como margem bruta de 47%. Em uma análise retrospectiva, o trimestre mais próximo a ter superado este patamar, tanto em termos de lucro quanto de margem, foi o 3T17, em que a Companhia reconheceu a venda da Torre B do EZ Towers. Desde então, a Companhia vem colocando os alicerces para a construção de um novo ciclo operacional, com o discernimento de ter feito investimentos contracíclicos na crise, e de ter acelerado de forma organizada na saída dela. Na medida em que um novo ciclo econômico se desdobra – com ventos de cauda impulsionando a todo o setor – a EZTEC reitera no 3T19 uma trajetória perene de avanços operacionais e financeiros.

Desde o início do ano, a Companhia imprimiu avanços significativos no seu volume operacional. Lançou R$964 milhões em VGV no 9M19 e, considerando ainda os eventos subsequentes – com destaque para o lançamento em outubro do EZ Parque da Cidade –, alcançou o ponto médio do seu guidance revisado de lançamentos para o ano, com R$1.765 milhões lançados. As vendas do 9M19 chegaram a exceder o volume de lançamentos, com R$1.019 milhões em vendas líquidas. O próprio EZ PDC, com VGV de R$578 milhões e pouco mais de 6 semanas desde lançado, já superou o marco estelar de 50% de suas unidades vendidas. Com essa contribuição, a média mensal da venda líquida de 2019 equipara àquela observada ao longo de 2010-14 (corrigida por INCC), entoando uma média no ano marginalmente superior aos R$146 milhões mensais deste período. A referência que se tem neste início de ciclo, inequivocamente, é a de boom imobiliário.

Os destaques do período se dão tanto pelo seu volume operacional quanto pela sua qualidade e perenidade. A começar pelo fato que essa arrancada de lançamentos não resultou em formação líquida de estoque; a VSO dos lançamentos do 1S19 é superior a 75%, na média ponderada pelo VGV, implicando em um crescimento sustentável. Ainda mais, a margem bruta de 47% do trimestre não é resultado de algum empreendimento específico com reconhecimento pontual, mas, sim, de uma rentabilidade diferenciada distribuída entre vários empreendimentos: dos 8 projetos reconhecidos desde outubro de 2018, 5 reportaram margem bruta acima de 45% no 3T19. Da mesma forma, o resultado do trimestre é isento de efeitos não recorrentes relevantes que inflem sua contabilidade; é resultado de terrenos adquiridos oportunamente, projetos concebidos com qualidade, lançamentos feitos com organização, obras realizadas com controle – tudo sob os ditames de um modelo de negócio bem delineado.

Enquanto os êxitos deste princípio de ciclo começaram a refletir no resultado – sempre na velocidade que o método de contabilidade PoC determina –, a EZTEC já se posiciona, como de costume, para otimizar o momento subsequente do ciclo. Neste sentido, realizou um follow-on que culminou em uma captação líquida de R$941 milhões ao fim do 3T19, com recursos mandatados para a originação de novos negócios. As informações sobre os primeiros passos tomados neste contexto do ciclo estão elencados no segmento a seguir que, de forma geral, busca sintetizar de maneira clara e concisa os temas relevantes do trimestre. O segmento busca teleguiar a leitura do Earnings Release, de forma que cada item narrado aqui vai ser mais longamente dissecado adiante no documento.

A ADMINISTRAÇÃO

RECEITA LÍQUIDA

Nosso Trimestre: R$ 187,59 MM no 3T19 (+16% vs. 2T19 | +116% vs. 3T18)

- Consolidação do Pátrio Ibirapuera, que esteve sob equivalência patrimonial até junho, agregou R$35 milhões ao top line
  - (Contratualmente, gestão da obra e da carteira cabe à EZTEC, que passa a monopolizar decisões no projeto)
- Como evento subsequente, EZ Parque da Cidade tem 1ª receita no 4T19, já acumulando 49% vendido e +30% de POC
  - (Projeto de R$576 milhões de VGV foi lançado em out/19, mas teve obras iniciadas meses antes do lçto.)

Contexto: R$ 618 MM de receita a apropriar no 3T19 (32% vs. 2T19 | 210% vs. 3T18)

- Crescentemente, cerne da receita está vinculada a venda continuada de projetos lançados desde 2018
  - (POC dos lçtos. contabilizados desde 2018 é de 38%, mas já são 10 projetos com vendas de R$145 mi no 3T19)
- Por ora, vendas de estoque pronto seguem sendo o lastro da geração de receita, já que vendas têm POC de 100%
  - (Em tempo: resta R$715mi atualmente em estoque, além de somente R$123mi com entrega prevista até o 3T21)

MARGEM BRUTA

Nosso Trimestre: 47% no 3T19 (+8 p.p. vs. 2T19 | +13 p.p. vs. 3T18)

- Consolidação do Pátrio Ibirapuera contribuiu positivamente, mas na sua ausência margem bruta ainda seria de 44,7%
  - (Pátrio Ibirapuera reportou margem de 57% no 3T19, impulsionada por ganho de preço desde o lançamento)
- Vendas do estoque pronto corroboram com avanço, predominando as do Cidade Maia, com margem de 46% no 3T19
  - (Exaustão do estoque na Cidade de São Paulo e em Osasco faz de Guarulhos 65% do residencial performado)

Contexto: 46% de margem a apropriar (+4 p.p. vs. 2T19 | +10 p.p. vs. 3T18)

- Safra de projetos adquiridos na crise encorpa a margem a apropriar, além de ainda compor parte do pipeline de 2020
  - (Dentre os 8 lançamentos reconhecidos desde out/18, 5 reportaram margem bruta acima de 45% no 3T19)
- Novo Plano Diretor ampliou o potencial construtivo de terrenos em torno de metrôs e corredores de transporte público
  - (Dado o seu domínio geográfico sobre a região, a Companhia se adiantou em mapear as oportunidades de ganho)

DESPESAS COMERCIAIS E ADMINISTRATIVAS

Nosso Trimestre: R$ 48 MM no 3T19 (+9% vs. 2T19 | +23% vs. 3T18)

- Preparativos para o lançamento do EZ Parque da Cidade incidiram em R$5,1 milhões entre estande e publicidade
  - (EZ PDC é o maior residencial brasileiro lançado em 2019 e requeriu mobilização comercial especial já no 3T19)
- Apesar da aceleração de lançamentos, etapa inicial do ciclo permite que contratações ainda sejam esporádicas
  - (Quadro de colaborados foi ampliado em pouco mais que 5% desde jan/2019, com reflexo limitado no G&A)

Contexto: 26% da receita líquida no 3T19 (-1 p.p. vs. 2T19 | -19 p.p. vs. 3T18)

- Estrutura administrativa preservou principais quadros técnicos ao longo da crise, absorvendo crescimento operacional
  - (Com números de canteiros aquém do normalizado, contratações têm sido pontuais e de cargos de suporte)

VENDA

Nosso Trimestre: R$ 343 milhões de venda líquida no 3T19 (-8% vs. 2T19 | +187% vs. 3T18)

- Consistência no escoamento do Cidade Maia se traduz em maior VSO bruta trimestral desde 2016, em 9,4% no 3T19
  - (Ganhos de affordability vem tracionando VSO no projeto que detém 708 das 1.500 uns. prontas em estoque)
- Como evento subsequente, vigor no lçto. do EZ PDC leva vendas gerenciais do 4T19 a superarem as do 3T19 desde já
  - (Perfil do cliente é majoritariamente de investidor; interesse do usuário final avança assim que a obra avança)

Contexto: 89% de VSO bruta no 3T19 (+69 p.p. vs. 2T19 | +76 p.p. vs. 3T18)

- Venda líquida atinge R$1,02 bilhão no 9M19, excedendo os R$948 milhões lançados, com absorção líquida do estoque
  - (Os 6 projetos lançados no 1S19 já se encontram mais de 75% vendidos, na média ponderada pelo VGV)
- Venda líquida do ano repete a média mensal observada ao longo do boom imobiliário de 2010-14, corrigida por INCC
  - (Até out/19, EZTEC entoou média marginalmente superior aos R$146 milhões mensais do período de referência)

LANÇAMENTOS

Nosso Trimestre: R$ 257 MM de VGV lançado no 3T19 (R$ 313 MM no 2T19 | R$ 106 MM no 3T18)

- Em vésperas do maior lançamento do ano, EZTEC se atém a lançar Haute Ibirapuera e Reserva JB ainda em agosto
  - (Apesar da disponibilidade de projetos aprovados, a preferência foi pela concentração de esforços comerciais)

Contexto: Antigo guidance de lançamento de R$ 1 bi a 1,5 bi de VGV em 2019 (ex-torres corporativas)

- Com os lçtos do 4T19, EZTEC excede o topo do guidance anterior, perfazendo R$ 1.765 MM em lançamentos acumulados
  - (Companhia ainda conta com projetos já aprovados, cujos lçto. depende somente da estratégia comercial)
- Recente revisão do guidance de lançamento (+R$500 milhões) reflete mercado comprador e capacidade de oferta
  - (EZTEC reteve os funcionários-chave que protagonizaram o último boom, resguardando poder de execução)

LANDBANK

Nosso Trimestre: R$ 286 milhões de VGV potencial adquiridos no 3T19

- Negociação de aquisição do estacionamento da IBM (no Paraíso, em São Paulo), com VGV próximo de R$500 milhões
  - (Estacionamento comprado sob cláusula resolutiva; e torre corporativa com direito de preferência de 10 anos)
- Banco de terrenos segue estável próximo de R$6 bilhões, com novas aquisições e opções no mesmo ritmo que lçtos.
  - (São ~R$290 mi em VGV de terrenos adquiridos ainda no 3T19, além de outros ~R$820 mi opcionados)

Contexto: R$ 5,7 bi de VGV potencial no banco de terrenos (R$ 5,8 bi no 2T19 | R$ 6,6 bi no 3T18)

- Aquisições recentes vão além do recorte mais óbvio de regiões premium, usufruindo da expertise capilarizada da EZTEC
  - (Aquisições alcançam Vila Clementino, Vila Prudente, Ipiranga, inclusive inserções na Zona Norte)

FINANCIAMENTO DIRETO

Nosso Trimestre: R$ 23 milhões de resultado financeiro no 3T19 (-28% vs. 2T19 | -34% vs. 3T18)

- Apesar do crescimento marginal do saldo encarteirado, o IGP-DI não renovou a alta que içara o rendimento no 2T19
  - (Taxa média de 10,4% além de ajuste de inflação com 2 meses de defasagem: 1,0% no 3T19 vs. 3,3% no 2T19)

Contexto: 1.989 unidades em carteira (+2% vs. 2018 | +19% vs. 2017)

- Ritmo de amortizações ultrapassou o de originações desde o 4T18, mas inflação e juros sustentaram o saldo devedor
  - (Amortizações aceleraram e originações retraíram diante de facilitação de condições de crédito bancário)

GERAÇÃO DE CAIXA

Nosso Trimestre: R$ 987 milhões de acumulo no 3T19 (-R$ 3 MM no 2T19 | -R$ 75 MM no 3T18)

- Captação líquida de R$938 milhões do follow-on traz caixa bruto para R$1,4 bilhão, com somente ~12% sob afetação
  - (1/3 do caixa pré-oferta estava interditado sob patrimônio de afetação, disponível para execução de obras)
- Saldo desembolsado de R$27 milhões para investimentos em terrenos e aquisições de participação no 3T19
  - (Contempla parcelamentos de aquisições antigas, de 3 novos projetos e de +35% no Prime House Bussocaba)
- **Contexto**: R$ 1.336 milhões de caixa líquido e R$ 573 milhões em recebíveis performados
- Ainda em fase inicial, o Esther Towers e o EZ PDC acumularam dispêndios totais de obra de R$7,0 milhões e R$17,5milhões
  - (Fase de escavação e contenção traz baixo custo, com muito maquinário e pouca concomitância de tarefas)
- Entrega de obra no Splendor Brooklin e no Le Premier Moema inicia o processo de repasse do saldo aberto de R$64 mi
  - (Projetos são as únicas entregas de 2019; próximo pico de entregas concentra R$568 milhões previstos para o 2S21)
- Vendas de lançamentos têm geração de caixa notável uma vez que juros baixos estimulam o adiantamento de parcelas
  - (Dos lançamentos de 2018 em diante a tabela de pagamentos média leva a mais de 50% pago até as chaves)

FOLLOW-ON

- Follow-on precificado ao fim do 3T19 teve captação líquida de R$941 mi a partir da emissão de 27.000.000 novas ações
  - (Use of proceeds da oferta direcionado para originação de novos negócios; reabastecimento de landbank)
- Oferta diluiu o bloco de controladores, que segue com 131 milhões de ações, contraindo posição de 65,7% para 57,9%
  - (Expansão resultante do free float implicou em ganho de liquidez; ADTV de R$14mi no 1S19 vs R$54mi em out/19)
- Oferta antecipa geração de caixa que acompanharia as entregas ao fim de 2021, permitindo já se posicionar no ciclo
  - (Disciplina de capital: quando faltavam oportunidades, entre 2015-17, distribuiu R$861mi; e agora faz o reverso)

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 2019 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$	**3T19**	**3T18**	**Var. %**	**9M19**	**9M18**	**Var. %**
Receita Operacional Bruta	206.038	125.119	65%	546.023	396.944	38%
(+) Receita de Venda Imóveis	198.629	114.978	73%	528.978	377.973	40%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	7.410	10.140	-27%	17.045	18.972	-10%
Receita Bruta	206.038	125.119	65%	546.023	396.944	38%
Deduções da Receita Bruta	-18.449	-38.112	-52%	-50.230	-150.658	-67%
(-) Cancelamento de Vendas	(12.907)	(34.790)	-63%	(34.873)	(142.350)	-76%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(5.542)	(3.322)	67%	(15.357)	(8.308)	85%
Receita Líquida	187.589	87.007	116%	495.792	246.287	101%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(99.654)	(57.647)	73%	(290.256)	(158.776)	83%
Lucro Bruto	87.935	29.359	200%	205.536	87.511	135%
Margem Bruta	*46,9%*	*33,7%*	*13,1 p.p.*	*41,5%*	*35,5%*	*5,9 p.p.*
(Despesas) / Receitas Operacionais	-39.971	-26.952	48%	-73.353	-102.523	-28%
(-) Despesas Comerciais	(24.410)	(15.934)	53%	(64.362)	(46.673)	38%
(-) Despesas Administrativas	(20.387)	(20.346)	0%	(60.929)	(57.827)	5%
(-) Honorários da Administração	(3.045)	(2.563)	19%	(8.856)	(7.747)	14%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(1.247)	1.111	-212%	13.161	1.595	725%
(-) Despesas Tributárias	165	(0)	-53178%	(5.593)	(5.747)	-3%
(+) Equivalência Patrimonial	8.954	10.780	-17%	53.227	13.876	284%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	47.962	2.407	1892%	132.183	-15.011	-981%
Margem Operacional	*25,6%*	*2,8%*	*22,8 p.p.*	*26,7%*	*-6,1%*	*32,8 p.p.*
Resultado Financeiro Líquido	22.736	35.418	-36%	63.864	78.815	-19%
(-) Despesas Financeiras	(2.610)	(4.155)	-37%	(7.656)	(15.576)	-51%
(+) Receitas Financeiras	25.347	39.572	-36%	71.521	94.392	-24%
Resultado Operacional	70.699	37.825	87%	196.048	63.805	207%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	70.699	37.825	87%	196.048	63.805	207%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.071	-2.630	55%	-16.293	-6.288	159%
(-) Correntes	(4.069)	(3.526)	15%	(10.452)	(10.737)	-3%
(-) Diferidos	(2)	896	-100%	(5.841)	4.449	-231%
Lucro Líquido	66.627	35.195	89%	179.754	57.517	213%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(5.391)	(1.339)	303%	(6.304)	(3.517)	79%
Atribuível aos Acionistas Controladores	61.237	33.856	81%	173.451	54.000	221%
Margem Líquida	*32,6%*	*38,9%*	*-6,3 p.p.*	*35,0%*	*21,9%*	*13,1 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

Balanços Patrimoniais Períodos encerrados em 30.setembro Valores expressos em milhares de reais - R$	3T19	3T18	Var. %
ATIVO	4.183.303	2.948.343	42%
CIRCULANTE	2.606.799	1.604.578	62%
Caixa e Equivalentes de Caixa	129.085	18.825	586%
Aplicações Financeiras	1.273.034	420.292	203%
Contas a Receber de Clientes	220.041	178.131	24%
Provisão para Devedores Duvidosos	-5.568	-11.728	-53%
Imóveis a Comercializar	972.510	977.074	0%
Impostos a Compensar	2.801	2.433	15%
Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	166	0%
Outros Créditos	14.730	19.385	-24%
NÃO CIRCULANTE	1.576.504	1.343.764	17%
Contas a Receber de Clientes	661.057	469.380	41%
Imóveis a Comercializar	419.551	482.282	-13%
Impostos a Compensar	32.591	28.101	16%
Partes Relacionadas	3.523	0	n.a.
Títulos a receber	63.179	0	n.a.
Outros Créditos	37.896	59.792	-37%
Ágio em Investimentos	20.711	0	n.a.
Investimentos	316.616	298.629	6%
Imobilizado	19.978	3.342	498%
Intangível	1.401	2.239	-37%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.183.303	2.948.342	42%
CIRCULANTE	279.772	204.511	37%
Fornecedores	27.072	17.551	54%
Obrigações Trabalhistas	7.982	6.189	29%
Obrigações Fiscais	17.820	15.384	16%
Empréstimos e Financiamentos	29.071	16.240	79%
Contas a Pagar	52.561	52.652	0%
Provisão para Garantia	13.824	17.083	-19%
Adiantamento de Clientes	51.694	14.959	246%
Terrenos a Pagar	41.821	55.666	-25%
Dividendos a Pagar	23.188	0	n.a.
Partes Relacionadas	6.134	1.965	212%
Impostos com Recolhimento Diferido	8.605	6.821	26%
NÃO CIRCULANTE	125.805	128.228	-2%
Empréstimos e Financiamentos	37.171	86.432	-57%
Terrenos a Pagar	26.426	5.000	429%
Provisão para Garantia	884	261	239%
Provisão para Contingências	9.424	10.392	-9%
Impostos com Recolhimento Diferido	34.923	22.274	57%
Outros Débitos com Terceiros	5.622	3.870	45%
Direitos de uso a pagar	11.355	0	n.a.
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.777.726	2.615.604	44%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	3.721.167	2.589.342	44%
Capital Social	2.848.245	1.356.704	110%
Reservas de Capital	38.297	-11.118	-444%
Reservas de Lucros	710.589	1.243.755	-43%
Lucros Acumulados	0	0	n.a.
Resultado do Período	173.451	0	n.a.
Ágio em transações com sócios	-49.415	0	n.a.
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	56.558	26.262	115%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento	Comercial			Residencial		
(Em milhares de reais - R$)	9M19	9M18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Receita Líquida	18.090	15.263	18,5%	477.702	231.024	106,8%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(6.951)	(4.999)	39,0%	(283.305)	(153.777)	84,2%
Lucro Bruto	11.139	10.264	8,5%	194.397	77.247	151,7%
Margem Bruta (%)	61,6%	67,2%	-5,7 p.p.	40,7%	33,4%	7,3 p.p.
Despesas Comerciais	(3.449)	(3.111)	10,9%	(60.913)	(43.562)	39,8%

Balanço Patrimonial por Segmento	Comercial			Residencial		
(Em milhares de reais - R$)	9M19	9M18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	59.526	63.352	-6,0%	816.004	572.431	42,6%
Imóveis a Comercializar	286.883	281.554	1,9%	1.105.178	1.177.802	-6,2%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	0	0		66.242	102.672	-35,5%
Adiantamento de Clientes	0	0		51.694	14.959	245,6%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	9M19	9M18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	-	n.a.	8	2	300,0%
VGV (R$ '000)	-	-	n.a.	987.982	211.349	367,5%
Área Útil Lançada (m²)	-	-	n.a.	106.082	22.869	363,9%
Unidades Lançadas (unidades)	-	-	n.a.	1.386	399	247,4%
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R$ '000)	-	-	n.a.	713	530	34,6%
Preço Médio dos Lançamentos (R$/m²)	-	-	n.a.	9.313	9.242	0,8%
Participação EZTEC	-%	-%	*n.a.*	88%	100%	*-12,3 p.p.*
VGV EZTEC (R$ '000)	-	-	n.a.	866.862	211.349	310,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R$ '000)	18.962	16.353	16,0%	999.904	302.799	230,2%
Vendas Contratadas (unidades)	34	85	-60,0%	1.603	1.053	52,2%

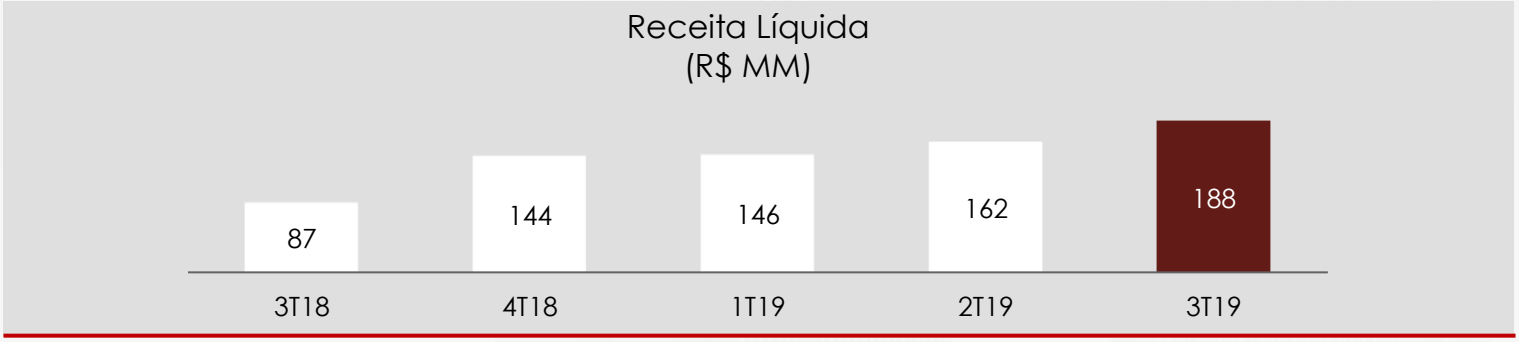
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros	3T19	3T18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Receita Bruta (R$ '000)	206.038	125.119	64,7%	546.023	396.944	37,6%
Receita Líquida (R$ '000)	187.589	87.007	115,6%	495.792	246.287	101,3%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R$ '000)	(99.654)	(57.647)	72,9%	(290.256)	(158.776)	82,8%
Lucro Bruto (R$ '000)	87.935	29.359	199,5%	205.536	87.510	134,9%
Margem Bruta (%)	46,9%	33,7%	13,1 p.p.	41,5%	35,5%	5,9 p.p.
Despesas Comerciais (R$ '000)	(24.410)	(15.934)	53,2%	(64.362)	(46.673)	37,9%
Despesas Gerais e Administrativas (R$ '000)	(23.432)	(22.909)	2,3%	(69.785)	(65.574)	6,4%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R$ '000)	(1.247)	1.111	-212,3%	13.161	1.595	725,2%
Equivalência Patrimonial (R$ '000)	8.954	10.780	-16,9%	53.227	13.876	283,6%
EBITDA (R$ '000)	50.071	4.968	908,0%	140.495	(9.072)	-1648,7%
Margem EBITDA (%)	26,7%	5,7%	21,0 p.p.	28,3%	-3,7%	32,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R$ '000)	22.736	35.418	-35,8%	63.864	78.815	-19,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R$'000)	(4.071)	(2.630)	54,8%	(16.293)	(6.288)	159,1%
Lucro Líquido (R$ '000)	61.239	33.858	80,9%	173.451	54.000	221,2%
Margem Líquida (%)	32,6%	38,9%	-6,3 p.p.	35,0%	21,9%	13,1 p.p.
Lucro por Ação (R$) (1)	0,34	0,21	65%	0,94	0,32	193,8%

(1) Devido a variação no número de ações no período foi adotado uma média ponderada levando em consideração a quantidade de dias transcorridos relativo a cada período em que houve a específica quantidade de ações disponiveis.

Receita Líquida

No 3T19 a receita líquida da companhia foi de R$ 188 milhões, superando a receita do 2T19 em 16%. Para o 9M19 o valor acumulado alcançado é de R$ 496 milhões, 101% maior que o mesmo período do ano passado.



Conceitos-chave

Em relação ao método de reconhecimento contábil, cabe lembrar que a receita de vendas relativa às incorporações, para cada empreendimento, é apropriada ao resultado utilizando-se ***o método de percentual de evolução financeira (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. É importante notar que no cálculo do custo total orçado, está contemplado não somente o orçamento de construção, mas também o custo do terreno e das contrapartidas relacionadas. Uma vez que o custo do terreno é incorrido anteriormente ao próprio lançamento do projeto, o primeiro reconhecimento contábil das unidades vendidas já conta com um ponto de partida expressivo, em especial nos casos de empreendimentos corporativos ou de alta renda, em que o terreno tende a ter um peso relevante em relação ao orçamento total do projeto.*

Para cada lançamento, o início do seu reconhecimento contábil somente se dá a partir do trimestre em que é ***superada ao menos uma das cláusulas suspensivas*** *do projeto. Estas cláusulas são especificadas na matrícula de cada empreendimento, mas, como regra geral, estão relacionadas [i] à venda de ao menos 50% das unidades do empreendimento e [ii] à passagem de 6 meses a partir da emissão da matrícula. A Companhia se resguarda o direito contratual de sustar o lançamento do projeto como um todo enquanto nenhuma destas cláusulas for superada, restituindo os indivíduos que por ventura já tivessem adquirido unidades. Esse mecanismo assegura a flexibilidade de, eventualmente, fazer adaptações ao projeto à luz da sua receptividade de mercado. Assim sendo, enquanto não for superada ao menos uma das cláusulas, o terreno do projeto segue sendo contabilizado somente sob a linha de Terrenos para Novas Obras*, desconsiderando qualquer efeito de receita e custo de unidades vendidas como imóveis a comercializar.

Uma das implicações desse método é que, no primeiro trimestre do reconhecimento de um lançamento, a sua contribuição de receitas e custos tende a ser excepcionalmente volumosa, já que captura todas as vendas realizadas desde o lançamento até a superação de cláusulas suspensivas, e por meio de um PoC que já contempla a proporção do custo do terreno perante o orçamento total do projeto.

Em relação ao tratamento contábil apartado de projetos compartilhados, vide o segmento de *Equivalência Patrimonial*.

Nosso Trimestre

- **A consolidação do Pátrio Ibirapuera, que esteve sob equivalência patrimonial até o 2T19, agregou R$35 milhões ao top line**. O projeto fora lançado ainda no 2T19 e, já no próprio trimestre do lançamento, havia vendido 63% de suas unidades, então contabilizadas de forma não-consolidada, sob a linha de Equivalência Patrimonial. É um projeto compartilhado, sobre o qual a Companhia detém 70,44% de participação. No entanto, contratualmente, a administração da obra e a gestão sobre os recebíveis cabem exclusivamente à EZTEC. Considerando que, hoje, o projeto já está integralmente vendido, a Companhia detém efetivo monopólio sobre as decisões executivas e financeiras do empreendimento e, portanto, passa a consolidar o projeto contabilmente. Assim, para as vendas realizadas de agosto em diante suas receitas e tramitam no próprio top line, contribuindo para o crescimento do patamar de Receita Líquida em relação ao 2T19.

- **Excepcionalmente, não houve superação de cláusula suspensiva de lançamentos no 3T19: nenhum novo projeto contabilizado**. O novo patamar de receita líquida que a Companhia experimentou desde o início do ciclo no 4T18 tem se escorado principalmente no primeiro reconhecimento contábil de novos lançamentos, que – como detalhado no segmento de Conceitos-chave acima – costuma ter uma contribuição pontual arrojada. Embora a Companhia tenha lançado 2 empreendimentos no 3T19, não

superaram cláusulas suspensivas e seguem sem serem reconhecidos. O crescimento observado no patamar de Receita Líquida se dá a despeito deste fato.

- **Como evento subsequente, EZ Parque da Cidade tem primeira receita no 4T19, já acumulando 49% vendido e +30% de POC.** O lançamento do EZ PDC, com VGV de R$576 milhões, se deu já em outubro de 2019 e, portanto, não figura no resultado deste trimestre. No entanto, já superou suas cláusulas suspensivas e suas primeiras vendas deverão ser reconhecidas contabilmente ainda no resultado do 4T19. Embora só tenha sido lançado em outubro, a construção do projeto já vinha evoluindo desde o início do ano, de forma que já se passaram os 6 meses desde a emissão de sua matrícula.

Contexto

- **Crescentemente, cerne da receita está na venda continuada de lançamentos passados, mesmo com baixa evolução de obra.** Desde o início do ciclo operacional e a escalada no ritmo de lançamentos, a Companhia acumula projetos novos na prateleira disponíveis para venda. Mesmos meses depois do lançamento, estes projetos continuam contribuindo com vendas cadenciadas que, no agregado, têm uma importância crescente no panorama de vendas da Companhia. Em termos de receita, essa contribuição é limitada pelo PoC, já que a obra nestes projetos ou ainda está em estágio incipiente ou sequer começou. Na medida em que essas obras ganham tração, há um reconhecimento vegetativo de receita via evolução do PoC que independe de vendas. Cabe lembra que, hoje, ainda são somente 15 os canteiros de obra ativos, contra a máxima histórica de 35 canteiros em 2013. De toda forma, a Companhia já acumula 10 lançamentos contabilizados desde 2018, que, na média ponderada pelas vendas, têm fator PoC de 38%. No 3T19, estes projetos tiveram vendas de R$145 milhões, desde já dando sustância à receita líquida da EZTEC.

- **Por ora, vendas de estoque pronto seguem sendo o lastro da geração de receita, já que vendas têm POC de 100%.** Enquanto as vendas de lançamentos passam a ganhar relevância agora, foram as vendas de estoque pronto que sustentaram a receita líquida ao longo dos últimos anos. A Companhia foi capaz de entregar uma venda trimestral de estoque pronto consistentemente próxima de R$100 milhões neste período, que se traduziu em reconhecimento imediato de receita. A redução leve do montante vendido no 3T19, de R$ 86 milhões, está relacionado ao fato que o estoque disponível subjacente esteve em queda continuamente, enquanto a VSO em si não cede. Para as vendas dos próximos anos a Companhia ainda conta com R$535 milhões de estoque residencial, outros R$181 milhões de estoque comercial, bem como R$123 milhões em construção e com entrega prevista nos próximos 2 anos.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos no trimestre foi de R$ 99,7 milhões, 1,0% maior que o trimestre anterior. Estes custos totalizaram R$290,3 milhões no 9M19, contra R$158,8 milhões no 9M18.

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R$)	3T19	3T18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(96.312)	(55.880)	72,4%	(282.445)	(155.791)	81,3%
Encargos Financeiros Capitalizados	(2.107)	(1.800)	17,1%	(5.502)	(3.666)	50,1%
Manutenção / Garantia	(1.235)	33	-3842,4%	(2.309)	681	-439,1%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(99.654)	(57.647)	72,9%	(290.256)	(158.776)	82,8%

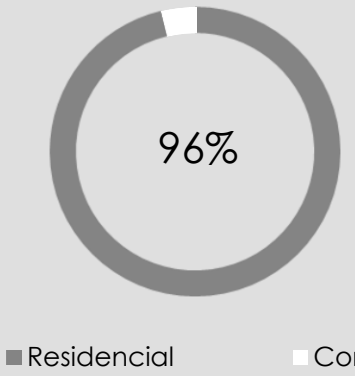
Conceitos-chave

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).

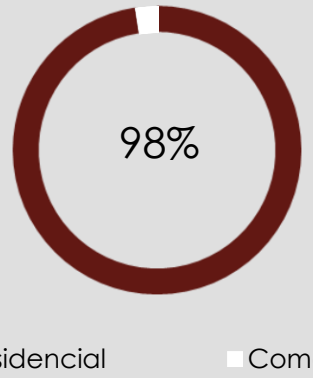
--

Dados Gerenciais 9M19

Receita Líquida por Padrão

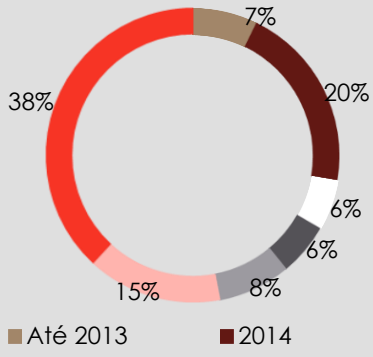


Custo Imóveis Vendidos por Padrão

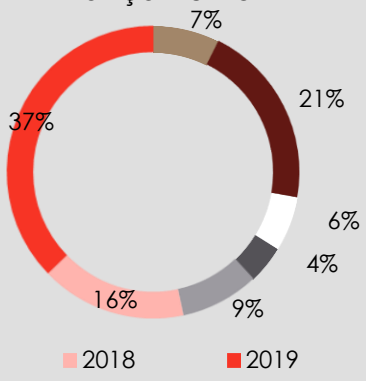


Dados Gerenciais – 9M19

Receita Líquida por Ano de Lançamento

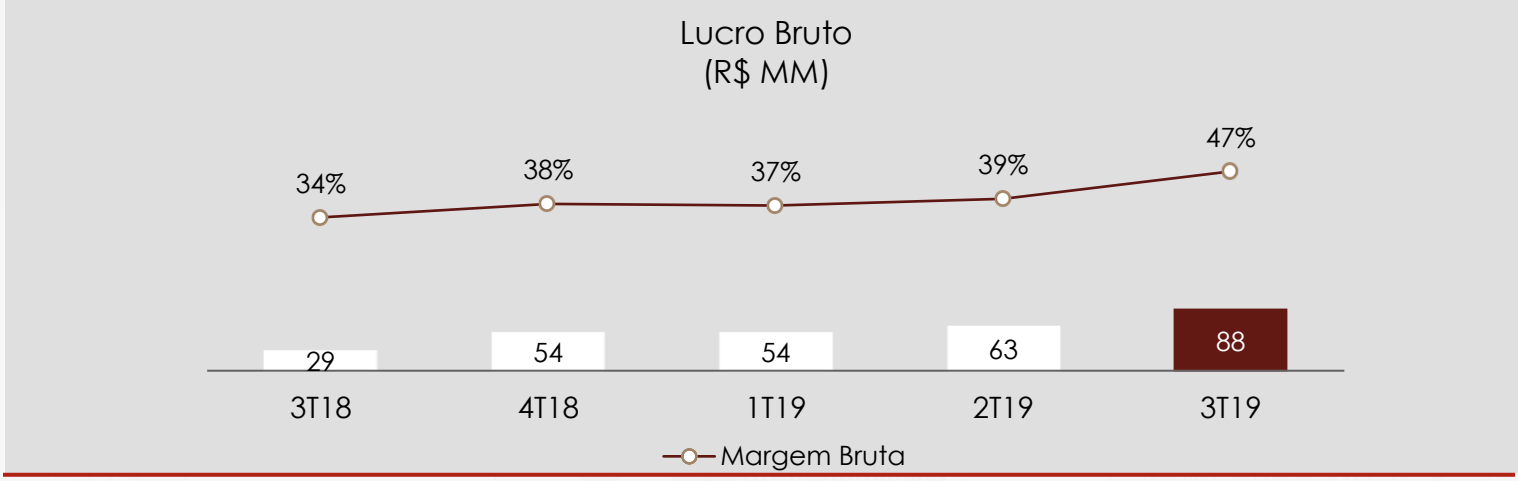


Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Lucro Bruto

O Lucro Bruto foi de R$87,9 milhões no 3T19, para uma Margem Bruta de 47%. O 9M19 alcançou R$ 205,5 milhões com Margem Bruta de 41,5% frente valores de R$ 87,5 milhões e 35,5% em 9M18



Conceitos-chave
Em um contexto de escalada de lançamentos, vale atentar a variáveis que podem, pelo menos em um primeiro momento, atenuar a sua margem bruta auferida vis a vis a viabilizada: [i] a escolha do incorporador entre fazer maior velocidade de vendas em detrimento da maximização da rentabilidade – e a atenuar formação bruta de estoque; [ii] a escolha do comprador de praticar uma tabela longa (com maior incidência de INCC) ou uma tabela curta (com maior formação de caixa para a incorporação); e [iii] o ajuste a valor presente das unidades vendidas – requisito de norma contábil que retira receita do momento inicial de reconhecimento, retornando-a via amortização conforme o ciclo de execução de obra.

Nosso Trimestre

- **Consolidação do Pátrio Ibirapuera contribuiu positivamente, mas na sua ausência margem bruta ainda seria de 44,7%.** Desde julho, a receita e o custo derivados das vendas do Pátrio Ibirapuera passaram a transitar na DRE normalmente, portanto impactando a margem bruta consolidada. Considerando que a margem bruta do projeto fechou em 57% no 3T19, ela contribuiu sensivelmente para o aumento da margem consolidada no trimestre. Ainda assim, se essa contribuição fosse extraída do resultado, a margem pro forma resultante ainda seria cerca de 5 p.p. superior à do 2T19. É um avanço que se dá, em parte, pelo perfil de rentabilidade diferenciada dos lançamentos recentes e, subsidiariamente, pela qualidade do estoque pronto remanescente.

- **Margem dos lançamentos de trimestres passados avançou ainda mais na medida em que venderam suas unidades mais altas.** No momento em que um empreendimento é lançado, é comum que haja preferência pelas unidades mais próximas do térreo, onde o preço por m² é marginalmente mais barato – é um padrão característico de investidores, que não estão sujeito aos mesmos caprichos que o usuário final. Assim sendo, é usual que a margem bruta reportada no trimestre inicial do lançamento subestime a sua margem média. Exemplos desse fenômeno incluem o Pátrio Ibirapuera, que avançou de 51% para 57% de um trimestre para o outro, e o Z. Pinheiros, que reportou 42% no 1T19 e 47% nos dois trimestres subsequentes.

- **Vendas do estoque pronto corroboraram com avanço, predominando as do Cidade Maia, com margem de 46% no 3T19.** Na medida em que o escoamento do estoque pronto avançou, o estoque residencial que remanesce na Cidade de São Paulo foi reduzido a R$62 milhões, e mesmo o de Osasco está contido em R$64 milhões. Dessa forma, o cerne do estoque disponível está em Guarulhos, em especial no mega-condomíno Cidade Maia, que responde por 65% do estoque pronto residencial da Companhia. O projeto foi beneficiado pelos recentes ganhos de affordability decorrentes da queda da taxa de financiamento, porém estes se traduziram mais em ganho de velocidade do que propriamente de preço – efetivamente, o preço do m² acompanha o INCC desde abr/18. No entanto, ao longo da crise, a escala do projeto

permitiu que tivesse seu custo enxugado por sucessivas economias de obra, tal que hoje a margem bruta resultante é de 46%.

Contexto

- **Safra de projetos adquiridos na crise encorpa a margem a apropriar, além de ainda compor parte do pipeline de 2020.** Dado o seu modelo de negócio voltado à manutenção de liquidez, enquanto na crise, a Companhia pôde aproveitar para fazer uma série de aquisições contracíclicas: seus pares estressados não disputavam por novos terrenos e, não raro, eles vendiam os seus próprios. Nesta oportunidade, a Companhia ainda se aproveitou da vigência do Novo Plano Diretor da cidade de São Paulo, que ampliou o potencial construtivo de terrenos em torno dos metrôs e corredores de transporte público (as regiões de "eixo"). Tendo sido a primeira a mapear os terrenos beneficiados pelo plano, ela conseguiu adquiri-los antes que fosse precificado esse potencial adicional. Desta forma, a Companhia conseguiu constituir uma safra de projetos de rentabilidade diferenciada, com terrenos exatamente de perfil e de regiões de mais difícil reposição. Parte desta safra já foi lançada, e se reflete na Margem a Apropriar (mencionada em capítulo específico deste material) de 46,0%. A outra parte, com ao menos 7 projetos comprados desde 2017, segue disponível para compor o pipeline de lançamentos até o fim de 2020.

--

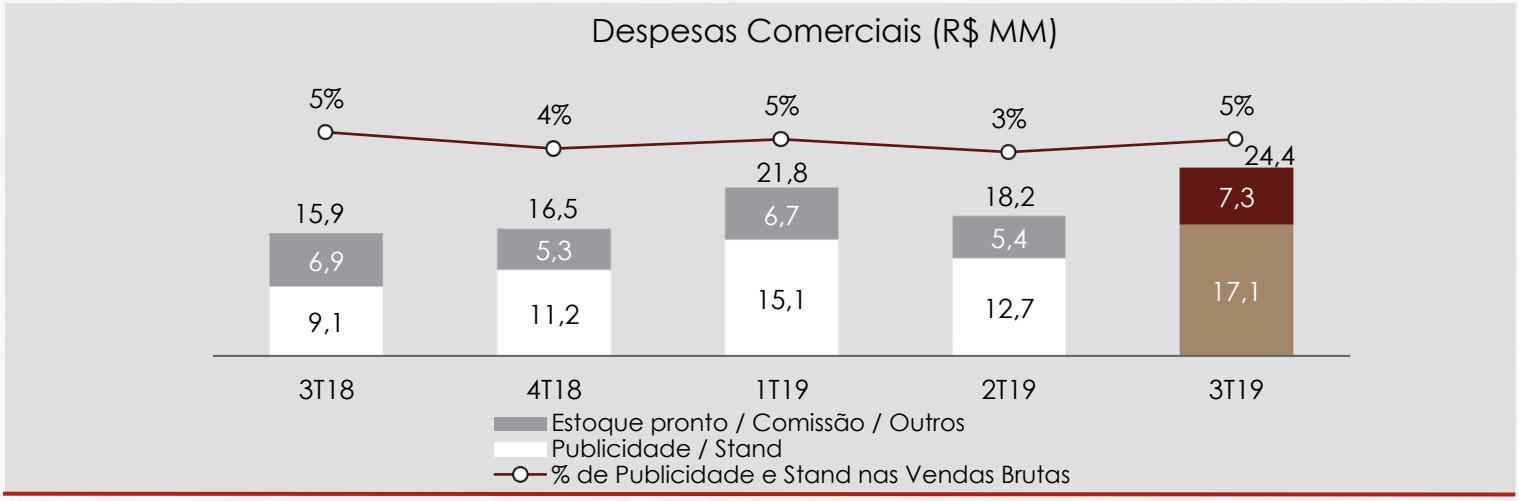
Despesas Comerciais e Administrativas

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$)	3T19	3T18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Despesas Comerciais	(24.410)	(15.934)	*53,2%*	(64.362)	(46.673)	*37,9%*
% da Receita Líquida	*-13,0%*	*-18,3%*	*5,3 p.p.*	*-13,0%*	*-19,0%*	*6,0 p.p.*
Despesas Gerais e Administrativas	(23.432)	(22.909)	*2,3%*	(69.785)	(65.574)	*6,4%*
% da Receita Líquida	*-12,5%*	*-26,3%*	*13,8 p.p.*	*-14,1%*	*-26,6%*	*12,5 p.p.*
Despesas Administrativas	(20.387)	(20.346)	0,2%	(60.929)	(57.827)	5,4%
Honorários da Administração	(3.045)	(2.563)	18,8%	(8.856)	(7.747)	14,3%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(47.842)	(38.843)	*23,2%*	(134.147)	(112.246)	*19,5%*
% da Receita Líquida	25,5%	44,6%	*-19,1 p.p.*	27,1%	45,6%	*-18,5 p.p.*

Despesas Comerciais

As despesas comerciais neste trimestre foram de R$ 24,4 milhões. Destes, os gastos vinculados a realização de novos lançamentos representaram 70,2%, enquanto a comercialização do estoque levou aos demais 29,8%.



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

Nosso Trimestre

- **Preparativos para o lançamento do EZ Parque da Cidade incidiram em R$5,1 milhões entre estande e publicidade**. Lançado em out/19, como um evento subsequente, o EZ PDC é o maior residencial brasileiro lançado em 2019 e, na data da confecção deste material, já contava com 120 de suas 244 unidades vendidas. Para tanto, houve um trabalho especialmente robusto voltado para a criação do conceito comercial do projeto, com inserções publicitárias frequentes em canais de televisão. O plantão, por sua vez, se deu em uma estrutura própria em terreno alugado imediatamente vizinho ao canteiro de obra,

contando com dois apartamentos decorados, maquete completa e sala de cinema. No 3T19, foram R$1,6 milhões destinados a propaganda e publicidade, além de outros R$3,5 milhões destinados a operação do estande de vendas. O êxito desse esforço se deu particularmente em alcançar o cliente investidor, que responde pela maioria das vendas realizadas até então.

Contexto

- **Dispêndio com publicidade ganham eficiência a partir do acumulo de lçmts que continuam disponíveis para venda.** A retomada dos lançamentos reverteu a dinâmica dos anos de crise, onde os esforços de publicidade eram concentrados em uma quantidade relativamente pequena de produtos. Na ausência de produtos "frescos", para os quais ainda há uma primeira camada de clientes com fácil potencial de conversão ("low hanging fruits"), os esforços comerciais sobre os produtos disponíveis miravam em uma segunda camada de clientes, de mais difícil acesso. Essa dinâmica saturava o produto, de forma que – conforme a lei dos rendimentos decrescentes –, cada incremento marginal nas despesas comerciais surtia um efeito menor em vendas. Em contrapartida, hoje, a Companhia conta com múltiplos projetos sobre os quais debruçar seus esforços comerciais, permitindo despesas de publicidade mais eficientes e efetivas. Dessa forma, desconsiderando as despesas vinculadas ao lançamento do EZ PDC, os gastos com publicidade foram 3,6% das vendas de lançamento do trimestre, contra os 9,7% no 3T18.

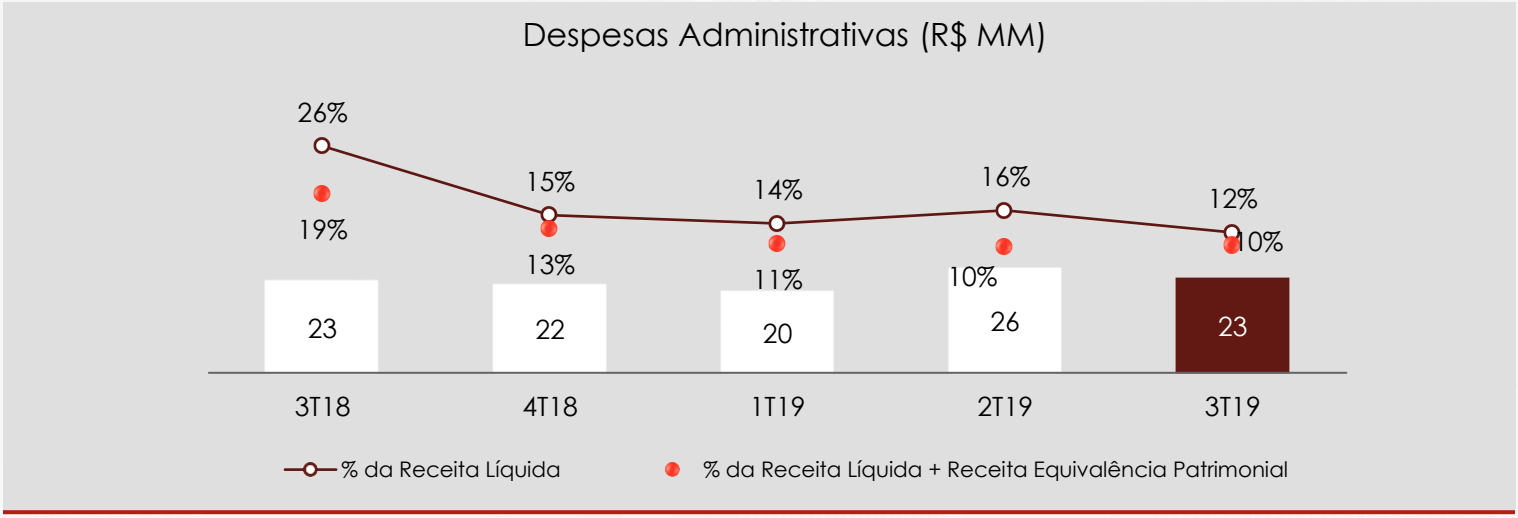
--

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$)	**3T19**	**3T18**	**Var.%**	**9M19**	**9M18**	**Var.%**
Despesas com Publicidade	(7.867)	(4.477)	75,7%	(20.169)	(19.451)	3,7%
Despesas com "Stand"	(9.276)	(4.602)	101,6%	(24.646)	(13.641)	80,7%
Despesas com Manutenção de Estoque	(2.904)	(4.098)	-29,1%	(11.104)	(13.347)	-16,8%
Comissões e Outras Despesas	(4.363)	(2.757)	58,3%	120.282	(233)	-51627,5%
Total Despesas Comerciais	(24.410)	(15.934)	53,2%	64.362	(46.673)	-237,9%

Despesas Administrativas

As Despesas Gerais e Administrativas foram de R$ 23,4 milhões no 3T19. Esse montante representa 12% da receita líquida reconhecida no trimestre, ou mesmo 10% considerando a contribuição de projetos compartilhados.



Conceitos-chave
Por conta de norma do IFRS 16, a partir do 1T19, as despesas com aluguéis e condomínio passam a ser contabilizadas como depreciação do direto de uso, tendo seu montante transferido de uma linha para a outra na comparação entre os trimestres.

Nosso Trimestre

- **Apesar da aceleração de lançamentos, etapa inicial do ciclo permite que contratações ainda sejam esporádicas.** Embora a Companhia já tenha redimensionado seu volume da lançamentos nos últimos 4 trimestres, a repercussão dessa retomada operacional no campo administrativo ainda é limitada. Isso porque o ritmo de lançamentos nos dois anos anteriores era restrito, tal que os 15 de canteiros de obra a serem acompanhados hoje ainda estão distantes dos 36 da máxima histórica em 2013. Considerando que o ciclo entre o lançamento e a entrega da obra é de 3 anos, o ciclo operacional só se normaliza de fato a partir do terceiro ano de lançamentos em velocidade de cruzeiro. Por enquanto, as contratações que se fizeram necessárias são meramente esporádicas, tendo se refletido em um aumento do quadro de colaboradores pouco maior que 5% desde jan/19.

Contexto

- **Estrutura administrativa preservou seus principais quadros técnicos ao longo da crise, absorvendo o crescimento operacional.** Ao longo da crise, a Companhia se permitiu carregar uma estrutura administrativa que, efetivamente, era desproporcional ao volume de lançamentos que realizava à época. Nela, estavam resguardados os principais quadros técnicos que protagonizaram o último boom operacional, visando a manutenção da capacidade de execução com a chegada de um novo ciclo. Esse esforço reteve gerentes e coordenadores, preservando a sinergia que já existia originalmente entre eles, de forma que, neste princípio de ciclo, as contratações que se fazem necessárias se atém a equipe de suporte – analistas, especialistas e estagiários –, para compor esforços com os cabeças-de-chave. Essa opção estratégica explica a ausência de movimentos abruptos na linha de G&A ao longo da crise e na retomada do ciclo.

--

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R$)	3T19	3T18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(8.056)	(7.079)	13,8%	(23.195)	(20.766)	11,7%
Despesas com Honorários da Administração	(3.045)	(2.563)	18,8%	(8.856)	(7.747)	14,3%
Despesas com Benefícios e Empregados	(3.550)	(2.866)	23,9%	(7.482)	(5.772)	29,6%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(884)	(238)	271,4%	(2.669)	(743)	259,2%
Despesas com Serviços Prestados	(3.782)	(4.255)	-11,1%	(15.654)	(13.912)	12,5%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	-	(1.487)	-100,0%	-	(3.052)	-100,0%
Despesas com Conservação de imóveis	(60)	(63)	-5,5%	(236)	(214)	10,0%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(577)	(291)	98,4%	(2.075)	(1.071)	93,8%
Despesas com Licenças e Softwares	(664)	(734)	-9,5%	(2.311)	(2.266)	2,0%
Demais Despesas	(2.814)	(2.363)	19,1%	(7.307)	(10.030)	-27,1%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(23.432)	(22.909)	2,3%	(69.785)	(65.574)	6,4%

Outras Receitas e Despesas Operacionais

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R$)	3T19	3T18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	692	2.500	-72%	9.342	(2.762)	-438,2%
% da Receita Líquida	*0,4%*	*2,9%*	*-2,5 p.p.*	*1,9%*	*-1,1%*	*3,0 p.p.*
Despesas Tributárias	-	-	-100,0%	(5.758)	(5.747)	0,2%
Provisão para Contingências	1.775	1.390	27,7%	1.775	1.390	27,7%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.083)	1.111	-197,5%	13.325	1.595	735,5%
Equivalência Patrimonial	8.954	10.780	-17%	53.227	13.876	283,6%
% da Receita Líquida	*4,8%*	*12,4%*	*-7,6 p.p.*	*10,7%*	*5,6%*	*5,1 p.p.*

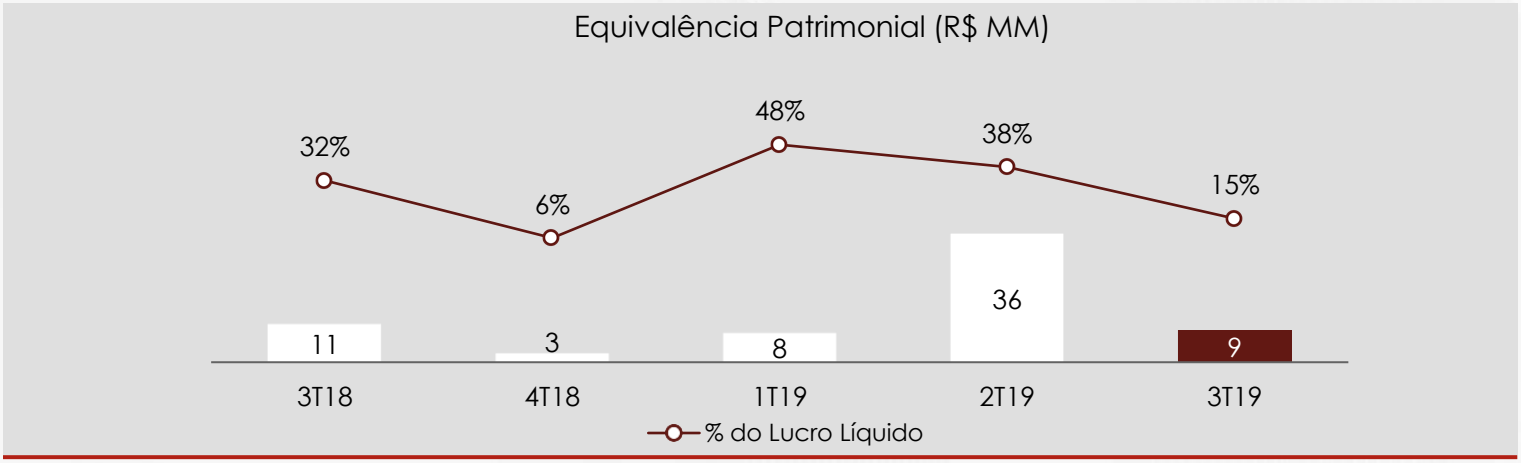
Conceitos-chave

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos. Cabe notar que, por opção, o pagamento do IPTU tende a ser dar à vista, já em janeiro, sem repercutir sobre os trimestres subsequentes.

A linha de outras despesas repete os efeitos contábeis das reiteradas aquisições de participação incremental que a Companhia fez em projetos em que tem sócios.

Equivalência Patrimonial

A contribuição de lucro líquido oriundo de projetos compartilhados foi de R$ 9,0 milhões no trimestre, respondendo por 14,6% do lucro líquido consolidado.



Conceitos-chave

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 deixa de ser consolidada proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

Seguindo a norma contábil pertinente, os empreendimentos não-controlados são aqueles em que a Companhia tem algum sócio que, por sua vez, detenha alguma ingerência sobre as decisões executivas e financeiras do projeto. Desta forma, não se trata tão somente da participação da EZTEC no projeto, mas, sim, do que os termos contratuais determinam em relação a quem cabe a administração do projeto. Em qualquer circunstância em que a Companhia não monopolize a administração do projeto, o resultado de suas vendas deixa de ser consolidado junto a dos demais projetos controlados. Ele passa a ser encapsulado na linha de Equivalência Patrimonial que, a rigor, representa a participação da EZTEC sobre o lucro líquido dos projetos não-controlados.

Cabe notar que o impacto contábil na venda em de projetos compartilhados não reflete na Receita Líquida, mas que ainda alcança o Lucro Líquido por meio da Equivalência Patrimonial. A implicação deste fato é que o top line é subestimado em relação ao bottom line, causando distorções no cálculo simples da Margem Líquida.

Nosso Trimestre

- **Consolidação do Pátrio Ibirapuera drena Equivalência Patrimonial, mas margem bruta se sustenta em sua ausência.** Tal qual foi explicado no segmento de Receita Líquida, o empreendimento Pátrio Ibirapuera deixa e transitar sob a linha de Equivalência Patrimonial a partir do mês de julho, e todas as vendas e despesas subsequentes passam a ser consolidadas. Outra ausência notável é a do Reserva JB que, embora tenha sido lançado no 3T19, não supera suas cláusulas suspensivas e, portanto, não surte impacto contábil no trimestre. Enfim, os projetos não-controlados com impacto significativo nessa linha são, em ordem de contribuição de receita, o Jardins do Brasil (somente o estoque pronto), o Fit Casa Brás e, subsidiariamente, o Le Premier Moema. Dentre estes, a margem bruta mais baixa é justamente a do Jardins do Brasil (em especial devido as suas unidades comerciais), enquanto a margem bruta do Fit Casa Brás alcança 45%.

Contexto

- **Projetos compartilhados ganham espaço a partir de 3 lançamentos. ainda não reconhecidos, além de 5 com potencial de lançamento.** Apesar da consolidação do Pátrio Ibirapuera, a linha de equivalência pode ser adensada por uma série de outros projetos compartilhados. Desde já, há o caso do ID Jauaperi e do Reserva JB, que já foram lançados, mas, por não superarem cláusulas suspensivas, não repercutem na Equivalência Patrimonial. Como complemento, ainda há uma segunda torre do projeto Reserva JB por ser lançada. Também não foi contabilizado o lançamento do 4T19, o PIN Internacional. Por fim, a Companhia ainda conta com 5 outros projetos no banco de terrenos com perspectiva concreta de eventual

lançamento. Essa série de lançamentos em potencial se dá após um período prolongado em que a linha de equivalência foi efetivamente inexpressiva, e que passa a ser um ponto de atenção para a modelagem.

A tabela abaixo detalha a demonstração dos resultados específica para projetos não-controlados, calculando as contribuições de receita e custo ponderadas pela participação da EZTEC em cada um deles:

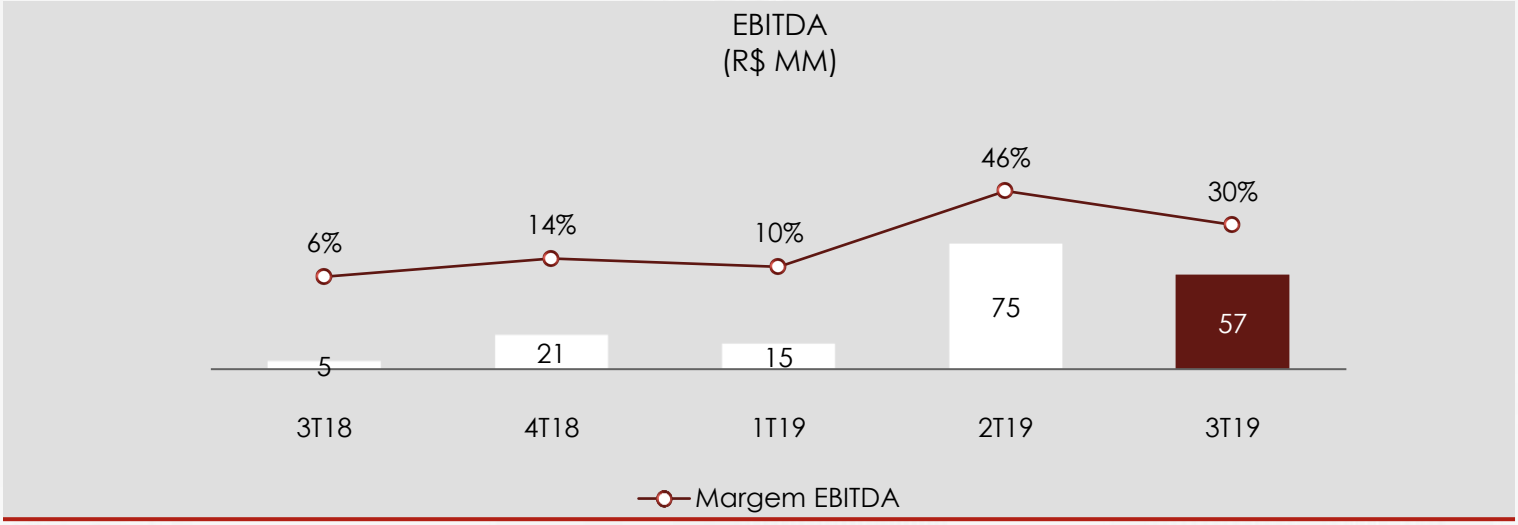
Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em R$ MM)	3T19	3T18	Var.%	9M19	9M18	Var.%
Receita Bruta	39,9	50,6	-21,2%	196,2	116,0	69,1%
(-) Cancelamento de vendas	(2,4)	(14,8)	-83,7%	(17,7)	(45,8)	-61,3%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,8)	(0,8)	2,9%	(4,5)	(1,6)	181,3%
Receita Líquida	36,6	35,0	4,6%	173,9	68,6	153,6%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(22,8)	(22,1)	3,3%	(100,1)	(43,1)	132,1%
Lucro Bruto	13,8	12,9	6,8%	73,9	25,5	190,1%
Margem Bruta (%)	*37,7%*	*36,9%*	*0,8 p.p.*	*42,5%*	*37,1%*	*5,3 p.p.*
(-) Despesas Comerciais	(5,7)	(3,9)	45,7%	(20,0)	(11,2)	79,2%
Receitas Financeiras	2,9	3,6	-18,9%	8,8	8,3	5,8%
Despesas Financeiras	(0,6)	(1,2)	-46,8%	(2,2)	(4,1)	-46,0%
Lucro Líquido	9,0	10,8	-16,9%	53,2	13,9	283,6%
Margem Líquida (%)	*24,4%*	*30,8%*	*-6,3 p.p.*	*30,6%*	*20,2%*	*10,4 p.p.*
Participação Média (% Receita Líquida) (1)	4,77%	12,39%	-7,6 p.p.	10,74%	5,63%	5,1 p.p.

Balanço Patrimonial Compartilhadas (Em R$ MM)	3T19	3T18	Var.%	3T19	4T18	Var.%
ATIVO						
Caixa e Equivalentes de Caixa	7,2	21,1	-65,8%	7,2	21,1	-65,8%
Contas a Receber de Clientes	27,5	114,2	-75,9%	27,5	114,2	-75,9%
Imóveis a Comercializar	77,2	240,7	-67,9%	77,2	240,7	-67,9%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	1,5	43,2	-96,4%	1,5	43,2	-96,4%
Adiantamento de Clientes	8,6	1,3	568,3%	8,6	1,3	568,3%

Importante destacar, na tabela acima, que, do total de recebíveis, R$58,3 milhões correspondem a clientes de unidades concluídas que assinaram alienação fiduciária com a Companhia.

EBITDA

A Companhia reportou EBITDA de R$ 50,1 milhões no 3T19, frente aos R$ 75,1 milhões observados no 2T19. Assim, a Margem EBITDA evoluiu de - 3,7% no 9M18 para 28,3% no 9M19.



Conceitos-chave

O EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conciliada com suas demonstrações financeiras. Esta medição consiste no lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização

No mercado imobiliário, contabilmente, os juros do financiamento de construção são capitalizados ao custo do produto, ao invés de tidos como despesa financeira, já que são decorrentes do processo produtivo. Todavia, estes juros passam a ser despesas sob a linha de Juros e Variações Monetárias Passivas

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

EBITDA (Em milhares de Reais - R$)	**3T19**	**3T18**	**Var.%**	**9M19**	**9M18**	**Var.%**
Lucro Líquido	66.629	35.196	89,3%	179.754	57.516	212,5%
Imposto de Renda e Contrib. Social	4.071	2.630	54,8%	16.293	6.288	159,1%
Resultado Financeiro Líquido	(22.736)	(35.418)	-35,8%	(63.864)	(78.815)	-19,0%
Depreciação e Amortização	6.744	759	788,5%	9.554	2.273	320,3%
Encargos Financeiros Capitalizados	2.107	1.800	17,1%	5.502	3.666	50,1%
EBITDA [(1)]	56.815	4.968	1043,7%	147.239	-9.072	-1723,1%
Margem EBITDA (%)	*30,3%*	*5,7%*	24,6 p.p.	*29,7%*	*-3,7%*	33,4 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 3T19 com Resultado Financeiro Líquido de R$ 23,0 milhões. Das receitas financeiras, 25,5% derivam do rendimento do caixa aplicado, enquanto 74,6% advém da carteira de recebíveis.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R$)	**3T19**	**3T18**	**Var.%**	**9M19**	**9M18**	**Var.%**
Receitas Financeiras						
Rendimento de Aplicações Financeiras	6.450	7.139	-9,7%	19.583	22.284	-12,1%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	17.886	31.187	-42,6%	49.016	67.518	-27,4%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.011	1.246	-18,9%	2.922	4.590	-36,3%
Total Receitas Financeiras	25.347	39.572	-35,9%	71.521	94.392	-24,2%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações monetárias Passivas	(1.550)	(2.247)	-31,0%	(5.620)	(10.330)	-45,6%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(990)	(1.818)	-45,5%	(1.800)	(4.927)	-63,5%
Outras	(70)	(89)	-21,3%	(236)	(318)	-25,8%
Total Despesas Financeiras	(2.610)	(4.154)	-37,2%	(7.656)	(15.575)	-50,8%
Resultado Financeiro Líquido	22.737	35.418	-35,8%	63.865	78.817	-19,0%

Conceitos-chave
A linha de Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes captura, sobremaneira, o rendimento da carteira de recebíveis performados sob alienação fiduciária, onde a própria Companhia financia o saldo devedor do cliente após a entrega, através de um financiamento atrelado ao IGP-DI. Cabe a consideração metodológica que, para o cálculo da correção monetária, aplica-se sobre o saldo devedor de cada mês a variação do IGP-DI com dois meses de defasagem.

Nosso Trimestre

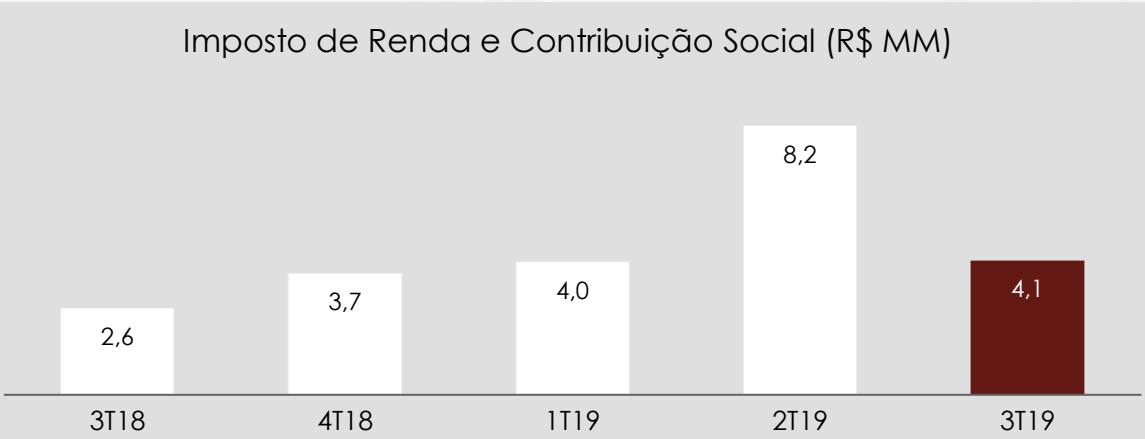
- **Apesar do crescimento marginal do saldo encarteirado, o IGP-DI não repetiu os picos que içaram o rendimento no 3T19.** O rendimento financeiro da carteira sob alienação fiduciária vem reiteradamente sustentado o resultado financeiro da Companhia, com uma taxa de juros média hoje em 10,4%. Em alguns trimestres específicos, como foi o caso do 1T19 e, ainda mais agudamente, no 2T19, esse rendimento foi excepcionalmente forte, na esteira de picos do IGP-DI, rendendo um resultado financeiro de R$32 milhões. No caso do 3T19, no entanto, a inflação acumulada entre maio a julho foi de somente 1% (lembrando que a incidência da correção monetária se dá com dois meses de defasagem), inibindo o resultado financeiro do trimestre. Para mais informações sobre a carteira de financiamento direto, vide o segmento de Financiamento sob a pasta de Indicadores Operacionais.

Contexto

- **A partir da captação do follow-on, resultado financeiro passa a ser impactado por rendimento de aplicações relevantes.** Tendo distribuído mais de R$1 bilhão em dividendos ao longo da crise de 2015-2018, o rendimento das aplicações financeiras da Companhia vinha sendo meramente subsidiário. No entanto, ainda ao fim de setembro, a companhia captou os R$941 milhões levantados no follow-on. Embora ele não tenha ficado aplicado por tempo o bastante para influir sobre o resultado do trimestre, já constitui uma massa crítica com rendimentos relevantes.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R$ 4,0 milhões no 3T19. O acumulado do ano contribuiu com R$ 16,3 milhões, contra os R$ 6,3 milhões de 9M19.

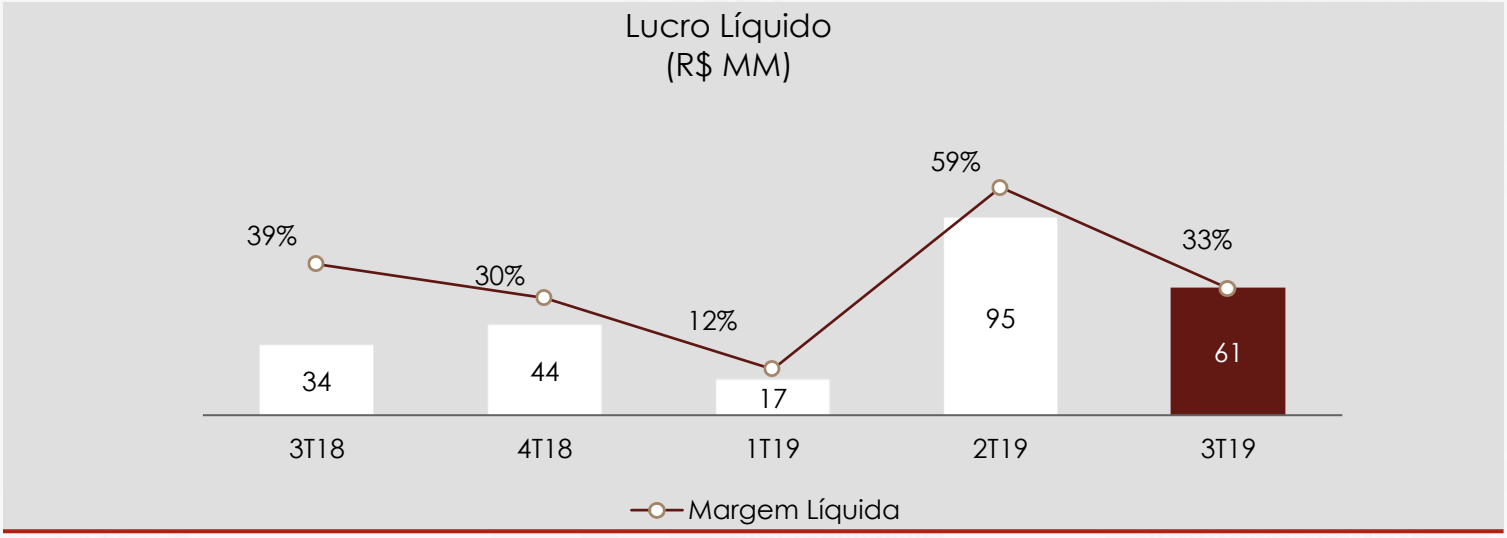


Conceitos-chave

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 3T19 totalizou R$ 61,2 milhões e uma Margem Líquida de 33%. O valor acumulado para o ano se encontra em R$ 173,5 milhões, no 9M18 registrava R$ 54,0 milhões.

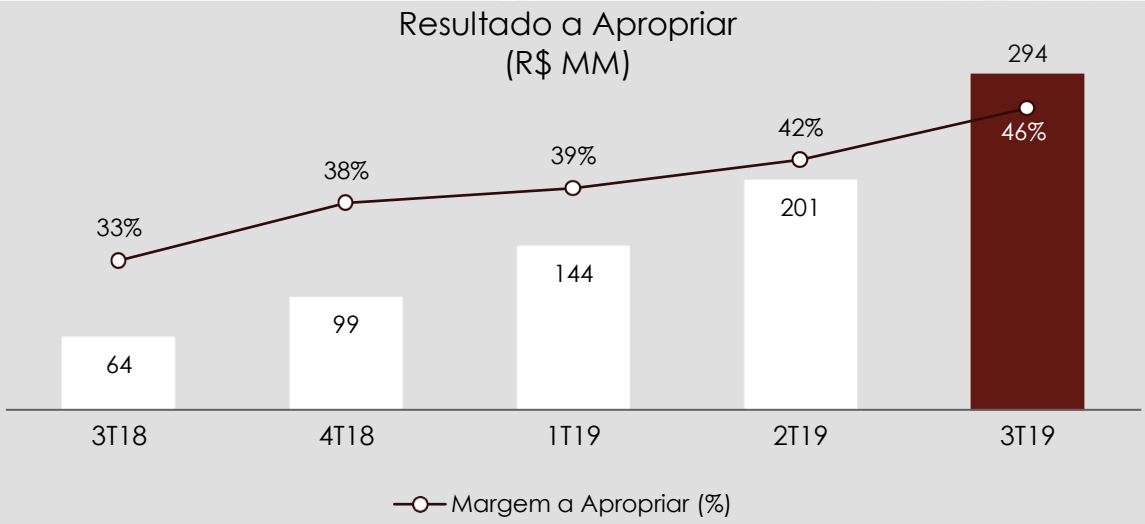


Nosso Trimestre

- **Resultado líquido do 3T19 é isento de one-offs e, mesmo que aquém do 2T19, demonstra fundamentos consolidados.** O lucro líquido do 2T19 havia sido beneficiado por uma série de eventos pontuais bem demarcados, como o primeiro reconhecimento de lançamentos imponentes, o efeito de compra vantajosa, a guinada na inflação no rendimento financeiro, e a venda de lotes de terrenos. O 3T19, por sua vez, não se beneficia significativamente de nenhum evento não recorrente, e ainda assim destoa visivelmente do patamar de trimestres passados. A ampliação da rentabilidade líquida se sustenta no crescimento orgânico da receita líquida (na esteira de uma aceleração operacional contundente), na consistência da margem bruta de cada lançamento, bem como na resiliência das despesas comerciais e administrativas.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R$293,9 milhões no 3T19. A Margem a Apropriar do trimestre foi de 46,4%, 0,5 p.p. inferior a Margem Bruta consolidada.



Conceitos-chave

As nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Essa metodologia gera, portanto, um resultado que irá ser apropriado enquanto a obra se desenvolve.

Contexto

- **O crescimento da margem a apropriar se dá via a contribuição difusa de múltiplos lançamentos de rentabilidade diferenciada.** Dentre os 8 lançamentos reconhecidos desde outubro de 2018 – quando se iniciou contundentemente o ciclo operacional – 5 projetos reportaram margem bruta acima de 45% no 3T19 (com PoC médio de 39%). A qualidade destes projetos está em parte vinculada a safra de aquisições contracíclica realizada ao longo da crise, descrita no segmento de Margem Bruta.

- **O volume do resultado a apropriar avança enquanto o ritmo de vendas de lançamentos supera o de evolução de obra.** O resultado a apropriar havia atingido um vale com o fim do ciclo de entregas em meados de 2018. Desde então, a cada novo lançamento que supera cláusulas suspensivas, é ampliado o patamar do resultado a apropriar. No 3T19, particularmente, não houve qualquer novo reconhecimento de lançamentos, mas há uma série de lançamentos recentes com vendas continuadas consistentes. Dada a recência destes lançamentos, eles ainda não iniciaram obras ou estão em fases incipientes de construção, como escavação e contenção de terrenos. Enquanto o volume de evolução de obra não se normalizar, a emergência de novos lançamentos tende a avolumar ainda mais os resultados a apropriar.

--

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$)	**3T19**	**3T18**	**Var.%**	**3T19**	**2T19**	**Var.%**
Receitas a Apropriar - final do período	598.353	178.766	234,7%	598.353	442.680	35,2%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	15.014	4.910	205,8%	15.014	11.494	30,6%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	20.043	10.300	94,6%	20.043	25.348	-20,9%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(339.515)	(129.828)	161,5%	(339.515)	(278.689)	21,8%
Resultado a Apropriar	293.895	64.148	358,2%	293.895	200.833	46,3%
Margem a Apropriar (%)	*46,4%*	*33,1%*	*13,3 p.p.*	*46,4%*	*41,9%*	*4,5 p.p.*

Contas a Receber

Ao final do 3T19 registramos um total de R$ 1.503,0 milhões de contas a receber. Destes, 38,0% advém de projetos com o certificado Habite-se emitido; para os demais 62,0%, a construção ainda não foi concluída.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R$)	**3T19**	**2T19**	**Var.%**
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	853.086	733.615	16,3%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas (1)	572.518	534.755	7,1%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção (2)	280.568	198.860	41,1%
Contas a Receber (Não Realizado) (3)	598.353	442.680	35,2%
Adiantamento de Clientes (4)	(51.694)	(30.274)	70,8%
Total Contas a Receber	1.399.745	1.146.021	22,1%

Conceitos-chave

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.

(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.

Contexto

- **Em 30 de setembro de 2019, a Carteira de Recebíveis, excluídas Contas a Receber de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R$853,1 milhões**. Dos R$29,3 milhões vencidos ao final do 3T19, aproximadamente 58% referem-se a vendas recentes de clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres. Parte destes recebíveis que totalizaram R$572,5 milhões são oriundos de clientes que efetivamente assinaram alienação fiduciária com a EZTEC. Considerando também os empreendimentos não consolidados, esta carteira totaliza R$534,1 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.

Caixa Líquido e Endividamento

A Companhia encerrou o 3T19 com Caixa Bruto de R$ 1402,1 milhões e Dívida Bruta de R$ 66,2 milhões. O Caixa Líquido resultante de R$ 1336,0 milhões implica em geração de R$ 986,9 milhões no 3T19, dos quais R$ 941 milhões foram obtidos através do follow-on.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R$)	**3T19**	**2T19**	**Var.%**
Endividamento de Curto Prazo	29.071	32.591	-10,8%
Endividamento de Longo Prazo	37.171	39.237	-5,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(129.085)	(26.227)	392,2%
Aplicações Financeiras	(1.273.034)	(394.578)	222,6%
Dívida (Caixa) Líquido	(1.335.877)	(348.977)	282,8%
Geração de Caixa	986.900	-3.012	-32865,6%
Dividendos Pagos	-	-	
Geração de Caixa Ex Dividendos	986.900	(3.012)	-32865,6%

Conceitos-chave
A Dívida Bruta da EZTEC é, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com taxas que variam entre 8,1% + TR ao ano até 10,2% + TR ao ano.

Nosso Trimestre

- **Captação líquida de R$938 milhões do follow-on traz caixa bruto para R$1,4 bilhão, com somente ~12% sob afetação.** Anteriormente à realização da oferta, a Companhia carregava uma posição de caixa bruto de R$421 milhões. Embora servisse como um colchão de liquidez, um terço deste montante pré-oferta estava interditado sob o patrimônio de afetação, fazendo dele indisponível para novas aquisições. Com a captação da oferta, a EZTEC passa a ter amplitude financeira para, ao longo dos próximos trimestres, realizar as aquisições que hão de suprir o pipeline de lançamentos a partir de 2021.

- **Saldo desembolsado de R$27 milhões para investimentos em terrenos e aquisições de participação no 3T19.** Dentre estes desembolsos, uma fatia próxima de um quinto se destinou a parcelamentos antigos e à aquisição de lotes complementares para a formação de terreno. Uma outra fatia expressiva buscou a aquisição de participação incremental de 35% sobre o empreendimento Prime House Bussocaba, contribuindo com estoque pronto e recebíveis performados. No mais, a Companhia dá continuidade às aquisições do início do ciclo com 2 novos projetos adquiridos, além de outros 3 opcionados.

Contexto

- **Entrega de obra no Splendor Brooklin e no Le Premier Moema inicia o processo de repasse do saldo aberto de R$64 milhões.** Os dois projetos, juntos ao Up Home Vila Mascote, foram os únicos empreendimentos lançados ao longo de 2016. Como corolário do baixo volume lançado até o 1S18, a Companhia vive hoje um vale de entregas que, por sua vez, implica em um volume pequeno de repasse aos bancos. A incidência dessas duas entregas colaborou para a geração líquida de caixa no trimestre, mas futuras entregas tendem a ser escassas até o 2S21, quando está prevista a entrega de um VGV de R$568 milhões, correspondente ao que fora lançado no 2S18.

- **Vendas de lançamentos têm geração de caixa notável uma vez que juros baixos estimulam o adiantamento de parcelas.** Mesmo que os clientes possam encontrar condições de financiar até 80% do ticket da unidade, alguns optam por acelerar a tabela de pagamentos até a entrega das chaves. Esta

preferência acaba acentuada em um contexto de taxa de juros em queda, em que o cliente percebe um custo de oportunidade baixo em aplicar suas reservas em outros investimentos. Esta tendência fica cristalina diante do fato que, entre os lançamentos de 2018 em diante a tabela de pagamentos média leva a mais de 50% pago até as chaves.

- **Ainda em fase inicial, o Esther Towers e o EZ PDC acumularam dispêndios totais de obra de R$7,0 milhões e R$17,5milhões, respectivamente.** Os canteiros do Esther Towers e do EZ PDC são imediatamente vizinhos e, desde o começo do ano, já estão com obras em evolução. Não obstante, a fase inicial da obra – que envolve a escavação e a contenção do terreno – incorre um custo ainda contido: envolve relativamente poucos funcionários situados, já que os processos são protagonizados via maquinário. Também não há grandes atividades na obra passíveis de serem realizadas concomitantemente enquanto o terreno é tratado; diferentemente do momento em que a torre está sendo propriamente erguida, quando etapas estruturais e de acabamento acontecem simultaneamente.

- **Como evento subsequente, pagamento dos R$23.165.903,16 em dividendos aprovados ainda na AGO de abril de 2019.** O montante distribuído se atém ao mínimo obrigatório em relação ao lucro líquido reconhecido no exercício de 2018. A insistência no mínimo já tinha em vista a percepção que o início de ciclos operacionais tendem a comprometer a geração de caixa, na esteira de dispêndios com lançamentos, aquisições e canteiros de obra; enquanto o momento de mais pujante geração só se dá em torno das entregas, quando os clientes são repassados, em torno de três anos após cada lançamento.

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.

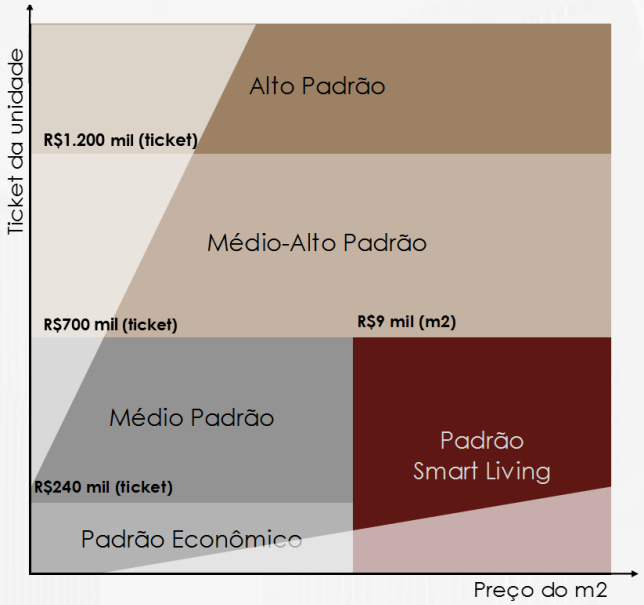
A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

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 372 funcionários administrativos, além de1.080 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 2019, a EZTEC possuía 13 obras em andamento, todas as quais obras próprias, sem nenhuma obra terceirizada com nossos parceiros, totalizando 3.048 unidades em construção.

Segmentação de renda

A EZTEC critérios próprios para a definição de padrão de empreendimentos em suas divulgações. Contemplando não somente o preço do metro quadrado, mas também o valor total da unidade (ticket), conforme ilustrado na figura ao lado e descrito no glossário. Assim, passa a delimitar com mais precisão a tendência de consumo smart living: empreendimentos cujas unidades têm o metro quadrado relativamente caro – até por geralmente estarem localizadas em bairros nobres –, com metragens reduzidas, tornado o ticket mais acessível. Este perfil ganha espaço na Cidade de São Paulo a partir da atual configuração da Lei de Zoneamento que baliza a incorporação na cidade, motivando esta nova taxonomia. A base de cálculo para esta segmentação é a unidade e, no que se refere ao empreendimento como um todo, passa a ser classificado tal qual o padrão mais recorrente dentre suas unidades.

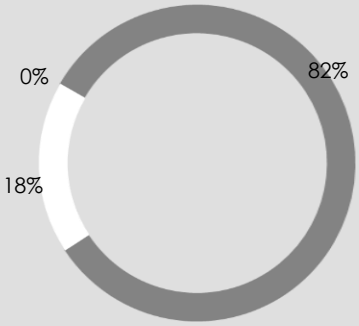


Estoque de Terrenos (Land Bank)

Ao fim do 3T19, a Companhia contava com 61 terrenos com R$ 5,7 bilhões de VGV potencial atribuído. Desconsiderando os terrenos em formação, o custo médio do Landbank corresponde a 14% do VGV.

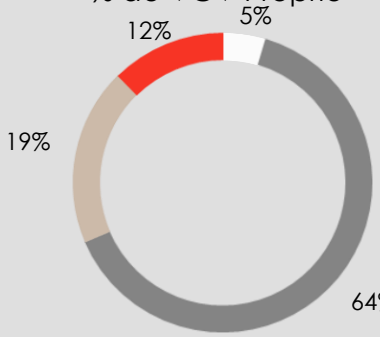
Dados Gerenciais – 3T19

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio



Cidade SP (47 terrenos) | RMSP (11 terrenos) | Litoral (3 terrenos)

Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio

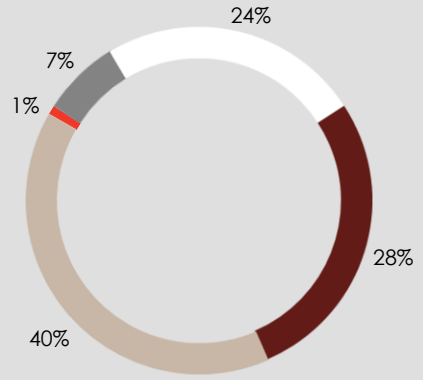


Pré/Pós IPO (16 terrenos) | Boom setorial (32 terrenos) | Contraciclo (4 terrenos) | Atual (9 terrenos)

Terrenos por ano	Pré/Pós - IPO					Boom setorial				Contraciclo		Atual
Ano de Aquisição	2000	2006	2007	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2017	2018	2019
% VGV EZTEC	0%	0%	0%	2%	2%	5%	2%	32%	24%	1%	18%	12%
Nº de terrenos	2	2	8	3	1	6	1	13	12	1	3	9

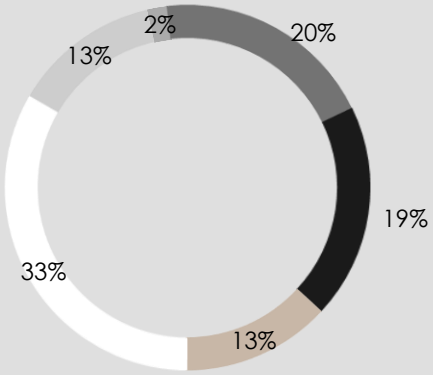
Dados Gerenciais – 3T19

Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio



- Em desenvolvimento (21 terrenos)
- < R$50 milhões (1 terreno)
- R$50 - R$100 milhões (5 terrenos)
- R$100 - R$200 milhões (13 terrenos)
- R$200 - R$500 milhões (11 terrenos)
- > R$500 milhões (10 terrenos)

Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio



- Sem VGV atribuído (18 terrenos)
- Médio (8 terrenos)
- Médio-Alto (1 terreno)
- Alto (2 terrenos)
- Comercial (6 terrenos)
- Smart Living (4 terrenos)
- Econômico (22 terrenos)

Conceitos-chave
No cálculo do custo estão sendo consideradas as despesas relativas a ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo tais como CEPACs, outorgas onerosas e demais contrapartidas.

Na lógica do cálculo do custo dos terrenos não estão sendo considerados os custos relativos dos terrenos sem VGV mapeado.

Nosso Trimestre

- **Negociação de aquisição do estacionamento da IBM (no Paraíso, em São Paulo), com VGV próximo de R$500 milhões.** Negociação junto à IBM envolve dois componentes: [i] o terreno de estacionamento da sede administrativa, na Av. 23 de Maio, a poucos quarteirões do Parque Ibirapuera. Para este, já foi firmado contrato de compra e venda, com pagamento de sinal de R$5 milhões, embora ainda sujeito a cláusulas resolutivas. Em paralelo, a negociação também envolve [ii] a própria torre corporativa da IBM, com 26,7 mil m² de área locável, a partir de um formato de sale-leaseback seguido de retrofit – onde a EZTEC seria proprietária da torre e responsável pela sua reforma interna, já contando com a IBM como inquilino. Para este, a IBM já concedeu à EZTEC formalmente o direito de preferência para a venda por 10 anos. Como, por ora, nenhuma dos dois componentes é definitivo, estes terrenos não foram computados no cálculo do VGV em banco de terrenos no 3T19.

- **Banco de terrenos segue estável próximo de R$6 bilhões, com novas aquisições e opções no mesmo ritmo que lançamentos.** O patamar de VGV em landbank no 3T19 foi efetivamente mantido devido a aquisições que, na soma, contribuíram com VGV próximo de R$290 milhões, contrapondo aos lançamentos do trimestre – tratam-se de dois novos terrenos, além da adição de lotes para um terreno em formação. Cabe lembrar que, como evento subsequente, os lançamentos do EZ PDC, do ID Lisboa e do PIN Internacional no 4T19 representam uma baixa próxima de R$ 740 milhões ao banco de terrenos, mas que, por sua vez, é acompanhada por opções de aquisições relevantes de aproximadamente R$ 820 milhões. Dessa forma, mesmo se considerando os eventos do 4T19, o landbank pró-forma estaria novamente no patamar de R$5,9 bilhões de VGV.

Contexto

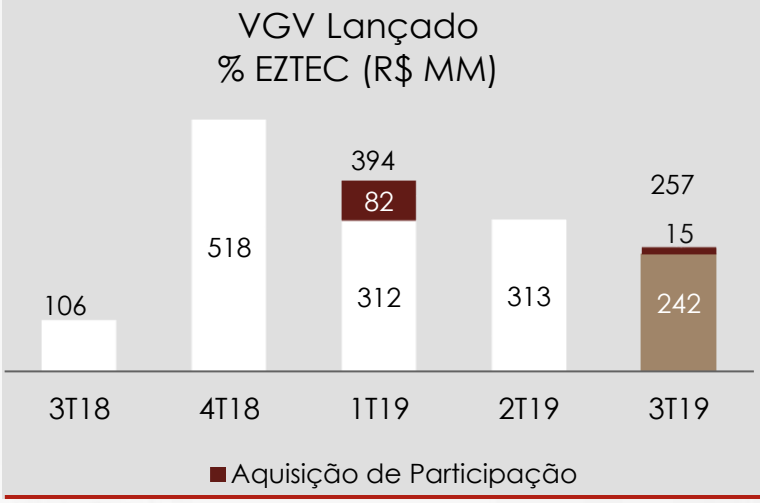
- **Aquisições recentes vão além do recorte mais óbvio de regiões premium, usufruindo da expertise capilarizada da EZTEC.** Enquanto na crise, a EZTEC conseguiu aproveitar da conjuntura de baixa concorrência no mercado de terrenos para adquirir uma safra de terrenos em regiões nobres, que, em contexto normalizado, são de difícil reposição. No entanto, o domínio geográfico que a Companhia tem na sua região de atuação – particularmente na Zona Sul de São Paulo, mas, no limite, abarcando as regiões limítrofes da cidade, até mesmo as principais cidades-satélites – permite que ela continue detectando oportunidades de investimento com capilaridade. Casos recentes incluem aquisições na Vila Clementino, no Jardim Independência, no Ipiranga, ou mesmo nas Zonas Norte e Leste da cidade.

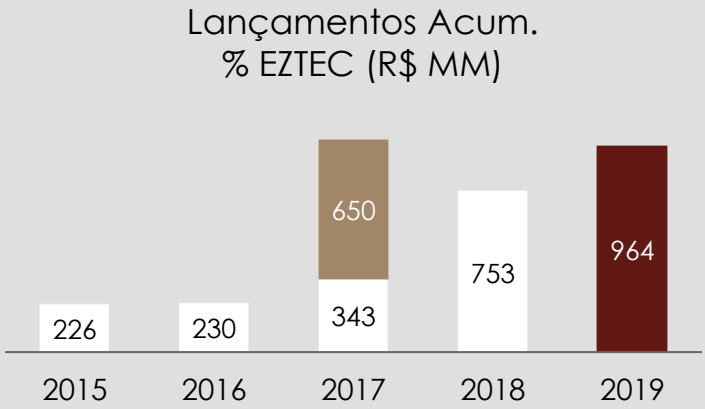
- **Há ainda reserva de terrenos de 2013-14 voltados para a média renda, viabilizáveis pela retomada do mercado e do emprego.** Entre os anos de 2013 e 2014, a Companhia mobilizou uma safra importante de terrenos adquiridos que, pelo porte que tinham, foram resguardados ao longo da crise. Dentre eles, cabe destacar o terreno na Av. Santo Amaro, que por anos hospedou a Central de Vendas-Zona Sul da EZTEC. Hoje, diante de um mercado incisivamente comprador, a Companhia se prepara para lançar um projeto de VGV próximo de R$400 milhões neste terreno, com mais de 600 apartamentos de 29 a 82m², com apelo latente para o perfil de investidores que predomina no mercado atual. Além dele, a Companhia ainda herda desta safra de aquisições terrenos volumosos voltados pra média renda: alguns dos quais já têm fases lançadas adaptadas ao programa MCMV, outros passam a ter condições atrativas de lançamento na medida em que o emprego e a renda restauram o poder aquisitivo da média renda.

- **Uma vez normalizado o ritmo de lançamentos, aumentar o tamanho médio de projetos concede eficiência ao G&A instalado.** Na medida em que a Companhia acelera lançamentos, a quantidade de canteiros de obra ativos impõe uma demanda crescente sobre a estrutura administrativa. Mas é importante perceber que uma parte significativa desta carga administrativa varia em função da quantidade de canteiros, e não tão diretamente do tamanho do projeto. Há custos fixos, em termos de G&A, para cada lançamento: é o caso do mestre de obras situado em canteiro, da realização de orçamento de obra, da contratação de fornecedores específicos, etc. Isso posto, ao passo que a Companhia expande a sua execução operacional, ela deve fazê-lo a partir de projeto que, em média, sejam maiores do que aqueles lançados na crise. Projetos com VGV inferior a R$100 milhões faziam sentido em um contexto de capacidade ociosa e de demanda frágil, em que se buscava minimizar a concentração de riscos. No entanto, em ritmo normalizado, projetos pouco volumosos culminam em uma geração proporcionalmente pequena de lucro líquido, que, por sua vez, onera desproporcionalmente o G&A e comprime a margem líquida. Embora ainda haja projetos pontuais no pipeline que ficam abaixo deste *carve out* de materialidade, a variável de tamanho passa a ser um critério considerável para novas aquisições.

Lançamentos

No 9M19 a companhia lançou 8 projetos compostos de 1.386 unidades, resultando em um VGV de lançamento de R$ 964,1 milhões. Dos 95.437 m2 de área privativa parte EZTEC lançados, 65,4% já foi vendido.





Nosso Trimestre

- **Em vésperas do maior lançamento do ano, EZTEC se atém a lançar Haute Ibirapuera e Reserva JB ainda em agosto.** O Haute Ibirapuera é um lançamento de 58 unidades na rua Coronel Lisboa, na Vila Clementino. Como um adendo a esse projeto, ainda há o lançamento complementar do ID Lisboa, que acompanha o Haute Ibirapuera – da mesma forma que o ID Jauaperi acompanhou o Pátrio Ibirapuera – para otimizar o aproveitamento do novo Plano Diretor. Na sequência, o lançamento do Reserva JB (do qual somente uma de duas torres foi lançada) constitui o última projeto inserido no mega-condomíno Jardins do Brasil. Embora a Companhia tivesse disponibilidade de projetos aprovados para lançar mais no trimestre, arriscaria diluir a mobilização de corretores, que foram imprescindíveis na digestão do EZ Parque da Cidade lançado em outubro. O EZ Parque da Cidade é o maior projeto residencial lançado no Brasil em 2019 e, na data de confecção deste documento, já se encontra mais de 50% vendido.

Reserva JB
(Osasco)

Localização: Osasco/SP
Lançamento: setembro/19
Segmento: Residencial
Padrão: Médio
VGV EZTEC: R$121,1 MM
Área vendida: 45%
Unidades vendidas: 144/330

Haute Ibirapuera
(Vila Clementino)

Localização: São Paulo/SP
Lançamento: agosto/19
Segmento: Residencial
Padrão: Alto
VGV EZTEC: R$120,4 MM
Área vendida: 53%
Unidades vendidas: 30/58

*Dados gerenciais de venda até a data desta divulgação

Lançamentos do 4T19

Parque da Cidade (Chácara St. Antônio)

Localização: São Paulo/SP
Lançamento: outubro/19
Segmento: Residencial
Padrão: Alto
VGV EZTEC: R$576.4 MM
Área vendida: 42%
Unidades Vendidas: 128/244

ID Jauaperi (Moema)

Localização: São Paulo/SP
Lançamento: outubro/19
Segmento: Residencial
Padrão: Smart Living
VGV EZTEC: R$ 37,0 MM
Área Vendida: 30%
Unidades Vendidas: 54/169

ID Lisboa (Vila Clementino)

Localização: São Paulo/SP
Lançamento: novembro/19
Segmento: Residencial
Padrão: Smart Living
VGV EZTEC: R$ 28,7 MM
Unidades: 105

PIN Internacional (Guarulhos)

Localização: São Paulo/SP
Lançamento: novembro/19
Segmento: Residencial
Padrão: Econômico
VGV EZTEC: R$162,5 MM
Unidades: 1.416

Contexto

- **Com lançamento do EZ Parque da Cidade no 4T19, EZTEC excede o limite inferior do guidance de R$1,5 bilhão de VGV e galga alcançar o topo.** Considerando os lançamentos do EZ Parque da Cidade, do ID Jauaperi, do ID Lisboa e do PIN Internacional (todos realizados como evento subsequente), bem como a aquisição de participação incremental de 35% no empreendimento Prime House Bussocaba, a EZTEC atinge o marco de R$1.757 milhões de VGV lançados em 2019. Desde já, a Companhia se coloca em posição para os próximos lançamentos e, para isso, conta com projetos já aprovados junto à Prefeitura. Enquanto historicamente o ritmo de aprovações de novos projetos representou um gargalo operacional, neste início de ciclo o timing dos lançamentos é sujeito exclusivamente à estratégia comercial da Companhia.

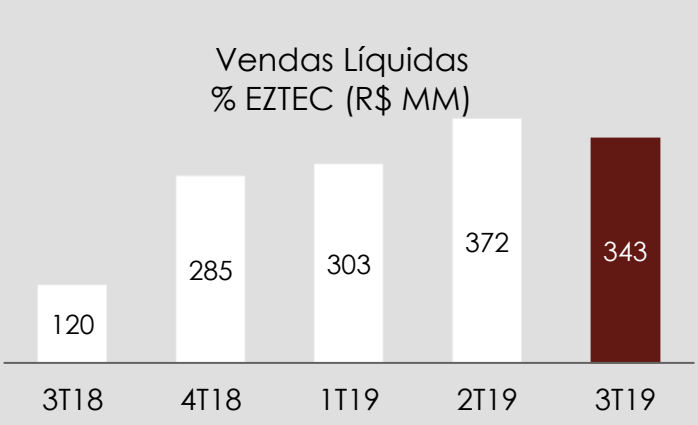
- **Recente revisão do guidance de lançamentos (+R$500 milhões) reflete mercado comprador e capacidade de oferta.** Os lançamentos de 2019 confirmaram reiteradamente o momentum comprador do mercado imobiliário paulistano, como visto pela absorção de 65% das 1.386 unidades lançadas no 9M19. O EZ Parque da Cidade coroa essa trajetória de vendas com metade das unidades vendidas a pouco mais de um mês do seu lançamento, em outubro. Devido a essa formação bruta de estoque contida, no que tange à demanda, a EZTEC pôde se permitir acelerar o ritmo de lançamentos para até R$2 bilhões em 2019. Pelo lado da oferta, a segurança da Companhia se dá pelo fato que os funcionários-chave que protagonizaram o último boom foram retidos ao longo da crise, preservando a capacidade de execução da EZTEC. Já o quadro de corretores, que por serem autônomos se dispersaram ao longo da crise, vem sido contundentemente reposto desde 2018.

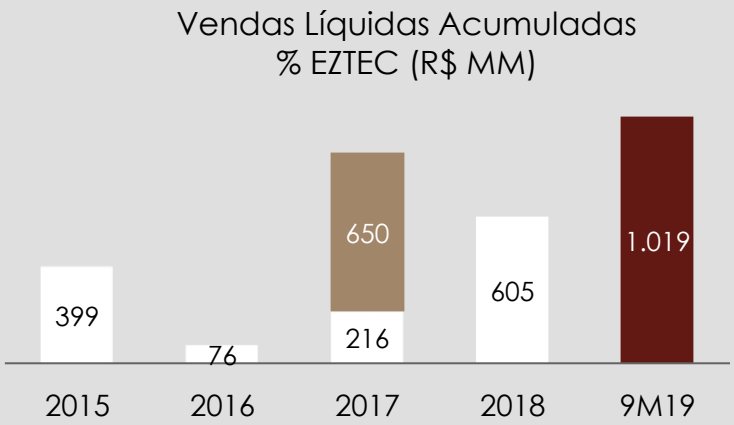
- **Protagonista de vendas, TEC Vendas conta com 1.531 corretores cadastrados, basilar para vazão do volume de lançamentos.** Uma variável importante na coordenação dos lançamentos é a capacidade de mobilização de corretores. Ao longo dos anos da crise, o setor viu os corretores que outrora deram vazão nos lançamentos do boom migrarem para outras atividades profissionais. Neste contexto em que retoma o ritmo operacional, a EZTEC faz esforços proativos para mobilizar novos corretores e disputar os corretores

existentes. Para tal, vem realizado uma série de grandes convenções de corretores, seja localizada em projetos específicos, ou mesmo para apresentar o pipeline disponível. Estas convenções atraem centenas de corretores, que gradativamente se incorporam como autônomos às fileiras da Tec Vendas, que desde 2018 adicionou 905 novos corretores cadastrados, totalizando 1.531 atualmente. No primeiro semestre do ano a Tec Vendas demonstrou seu poderio, tendo respondido por 71% das vendas de lançamento, além de ter mediado 15% de vendas por meio de imobiliárias locais.

Vendas e Distratos

No 3T19, a Companhia conseguiu produzir vendas líquidas de R$ 343,2 milhões – decompostas entre R$ 365,7 milhões de vendas brutas e R$ 22,5 milhões de distratos.





VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	3T19	3T18	9M19	9M18
+ Estoque Inicial (m²)	193.141	183.708	202.834	197.868
+ Lançamentos no período (m²)	30.095	15.222	107.444	25.124
= Estoque + Lançamento (m²)	**223.236**	**198.930**	**310.277**	**222.992**
- Vendas Contratadas no período (m	40.069	19.091	127.110	43.153
Vendas Brutas no período (m²)	43.074	26.225	136.439	71.096
Distratos no período (m²)	-3.005	-7.134	-9.329	-27.943
= Estoque Final (m²)	**183.167**	**179.839**	**183.167**	**179.839**
VSO Líquida (%)	*17,9%*	*9,6%*	*41,0%*	*19,4%*
VSO Bruta (%)	*19,3%*	*13,2%*	*44,0%*	*31,9%*

Esta performance operacional pode ser decomposta entre vendas brutas de R$365,7 milhões (com retração de 7,4% em relação ao trimestre anterior), na esteira de lançamentos com boa velocidade de vendas e aceleração na venda de estoque; e distratos de R$22,5 milhões (redução de 1,5%) Essa performance líquida implica em um redução de 7,8% em relação às vendas líquidas do trimestre anterior.

Nosso Trimestre

- **Consistência no escoamento do Cidade Maia se traduz em maior VSO bruta trimestral desde 2016, em 9,4% no 3T19.** Os R$87 milhões em vendas de estoque pronto no 3T19 ficaram aquém do padrão de R$100 milhões trimestrais entoados ao longo dos últimos anos. Esse dado, porém, reflete a gradativa exaustão do estoque pronto disponível. Ou seja, a despeito do montante nominal, a velocidade sobre oferta vem se tracionando. Na medida em que os focos de estoque se dissipam, o mega-condomíno fica cada vez mais relevante, comportando 708 das 1.500 unidades prontas em estoque (de 1.176, se desconsiderando as comerciais). Nesse sentido, é notável o fato que o Cidade Maia imprimiu a maior velocidade relativa de venda desde 2016, vendendo 9,4% das unidades que estavam disponíveis no estoque no início do 3T19. A aceleração de vendas no Cidade Maia está umbilicalmente conectada com os ganhos de affordability promovidos por uma taxa de financiamento imobiliária mais acessível para a média renda.

- **Continuidade da contribuição de lançamentos passados, com vendas de R$111 milhões de projetos do 1S19.** Os lançamentos do 3T19 em si reportaram vendas líquidas de R$85 milhões no trimestre, o que, em perspectiva, é significativamente inferior à contribuição do Pátrio Ibirapuera no 2T19, por exemplo – até porque nem o Haute Ibirapuera e nem o Reserva JB têm VGV muito superior a R$100 milhões, na parte

EZTEC. Ainda assim, o saldo do trimestre ainda foi de contundentes R$343 milhões em vendas líquidas, superior ao do 1T19 e que de todos os trimestres de 2018. Isso se dá porque, na medida em que o ciclo avança e a Companhia lança novos projetos, ela acumula cada vez mais produtos na prateleira, que seguem vendendo ao longo dos trimestres seguintes. Certamente, os primeiros meses do lançamento são sempre os mais vultuosos, mas lançamentos passados têm apresentado uma performance continuada surpreendente: no 3T19, o Z. Pinheiros vendeu R$26 milhões, o Fit Casa Rio Bonito R$20 milhões e o Fit Casa Brás outros R$16 milhões, mesmo que todos já em obras. Esses dados são indicativos de um mercado amplamente comprador, mas também de uma coordenação de força de vendas organizada, que busca dar vazão a todo o estoque disponível.

- **Como evento subsequente, vigor no lançamento do EZ PDC leva vendas gerenciais do 4T19 a superarem as do 3T19 desde já.** Ainda há pouco mais de um mês do seu lançamento, em outubro, o EZ PDC já foi individualmente responsável por mais de R$250 milhões vendidos no 4T19 (a partir de números gerenciais preliminares). É uma performance estelar que já supera, sozinha, as vendas de lançamento de qualquer trimestre passado na história da Companhia, exceto o 3T12. Com isso, o saldo agregado de vendas brutas das 6 primeiras semanas do 4T19 já superam os R$366 milhões reportados no 3T19. No EZ PDC, esse ímpeto comprador se deu primeiro entre investidores, que respondem por aproximadamente 70% das unidades vendidas no projeto. O interesse do usuário final, por sua vez, tende a aumentar ao passo que as obras avançam, de forma que o produto se faz visível para o público que trabalha na região.

Contexto

- **Venda líquida atinge R$1,02 bilhão no 9M19, excedendo os R$948 milhões lançados, com absorção líquida do estoque.** A velocidade de vendas dos lançamentos tem permitido que essa escalada se desse, surpreendentemente, sem que se inchasse o tamanho do estoque. Basta ver que os 6 projetos lançados no 1S19 já se encontram mais de 75% vendidos, na média ponderada pelo VGV.

- **Venda líquida do ano repete a média mensal observada ao longo do boom imobiliário de 2010-14, corrigida por INCC.** O patamar operacional de 2019 já descola radicalmente do de 2018, quanto mais do patamar dos anos anteriores de crise. De fato, ele se equipara somente ao observado no período de boom, entre 2010 e 2014: à época, a EZTEC entoou uma média mensal de R$146 milhões em vendas líquidas; no 10M19, a EZTEC superou marginalmente este marco.

- **Na Cidade de São Paulo, demanda por lançamentos fora represada ao longo de 4 anos sem reposição de novos projetos.** Diferentemente de outros setores, a demanda imobiliária, se não atendida, permanece represada. A demanda potencial do cliente é estipulada pelas suas circunstâncias de vida, e ela não deixa de existir por conta da ausência ocasional de oferta. No momento em que a conjuntura colabora, esse cliente tende a enfim comprar a sua unidade. Isso posto, é uma verdade que havia na crise uma oferta abundante de estoque pronto. Mas a aquisição de unidade pronta envolve o pagamento de uma entrada expressiva no ato da compra que, por sua vez, exige uma poupança acumulada que não existe para uma faixa representativa da clientela potencial. Novos lançamentos, em contrapartida, exigem somente um sinal no primeiro momento, permitindo um parcelamento da entrada ao longo dos anos de construção.

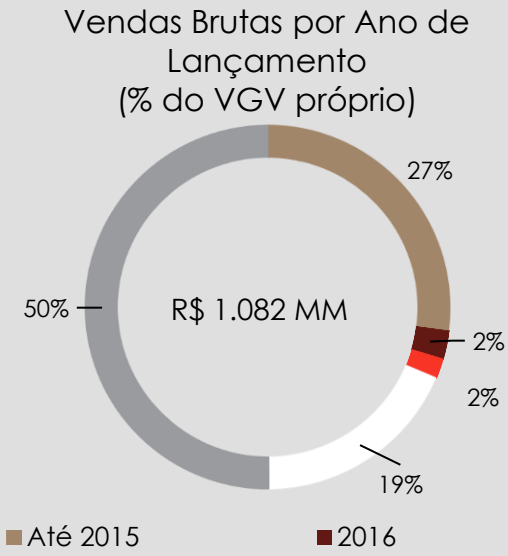
- **Sucessivas quedas na taxa de juros suscitaram migração de pequenos investidores da renda fixa para a economia real.** O ingresso de investidores, reagindo à trajetória de quedas do juro e à percepção de espaço para crescimento de preços. O perfil deste grupo de compradores é emblemático da tradição patrimonialista do pequeno investidor brasileiro: é, no exemplo mais característico, o indivíduo de média-alta a alta renda que carregava alguma reserva relevante sendo remunerada a CDI, mas que perdeu sua atratividade relativa diante da queda nas taxas de juros, e que portanto busca aportar seus investimentos em um patrimônio físico. Este tipo de investidor faz poucas aquisições ao longo da vida e vislumbra render seu patrimônio via aluguel; diferente de um perfil de investidor que havia sido característico de outrora,

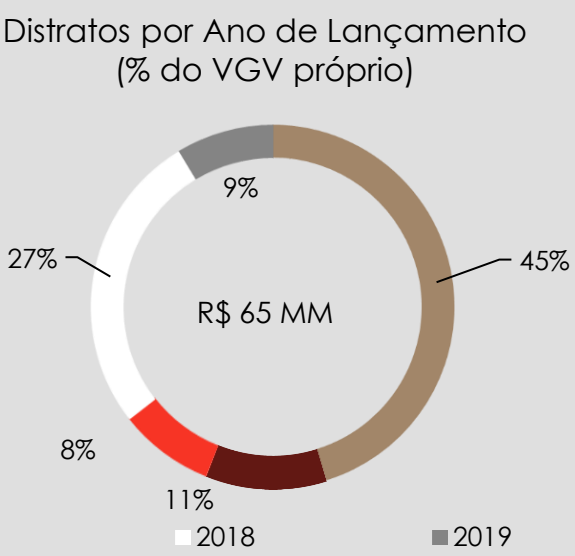
predisposto a comprar múltiplas unidades em sucessão, especulando em uma expectativa de inflação de preço que o permitiria revender com ganho.

- **Affordability facilitado por taxa de financiamento imobiliário em sua mínima histórica, dos ~14% de 2016 para ~7,3% hoje.** Se por um lado a queda da taxa de juros básica da economia suscitou que o investidor de alta renda a migrasse da renda fixa para o mercado imobiliário, por outro, ela também facilitou as condições de aquisição do cliente de média renda. Isso porque, ao longo da crise, as condições restritivas de financiamento efetivamente proibiam o cliente de média renda de adquirir seu imóvel, já que impunham um comprometimento de renda que ele não consegue suportar. O componente pré-fixado da taxa, em última instância, determina qual o valor da parcela do financiamento, sobre o qual é calculado o comprometimento de renda; e para cada 1 p.p. de queda neste componente pré-fixado, a parcela retrai em ~7%. Ou seja, o impacto acumulado da queda da taxa de financiamento da crise para hoje foi determinante para o affordability do cliente: na prática, para o mesmo financiamento, a parcela caiu quase que pela metade. Esse fato é paradigmático no caso da classe média que, demograficamente, é cada vez mais numerosa quanto mais baixa a renda, tal que a demanda é absolutamente sensível as condições de financiamento.

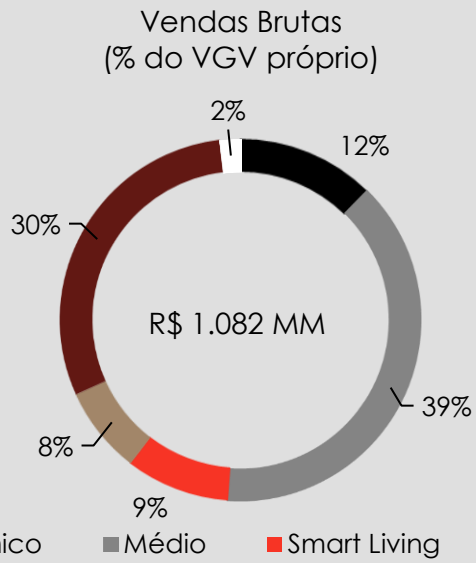
--

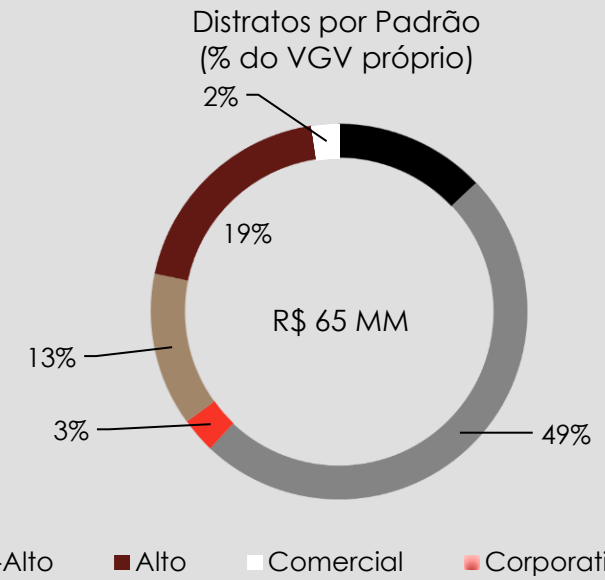
Dados Gerenciais – 9M19

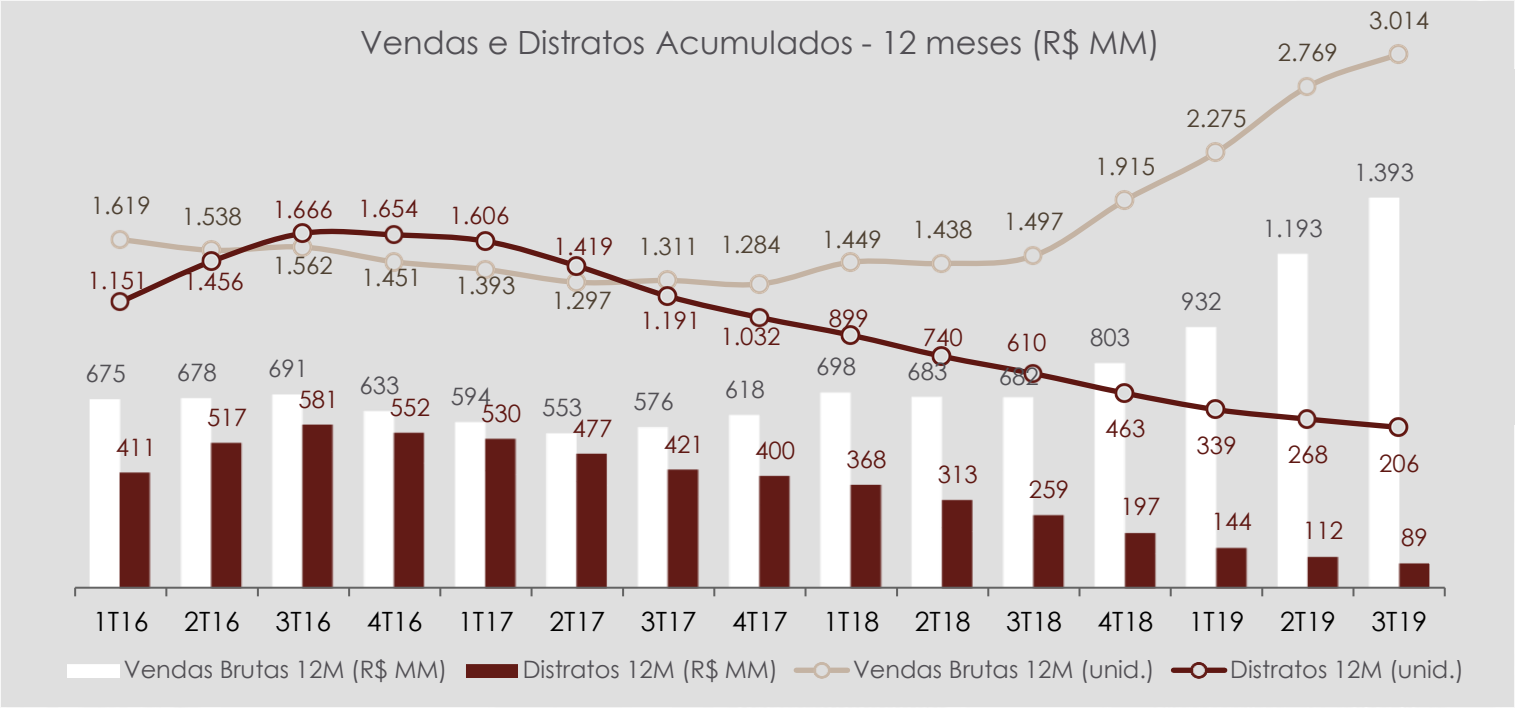




Dados Gerenciais – 9M19



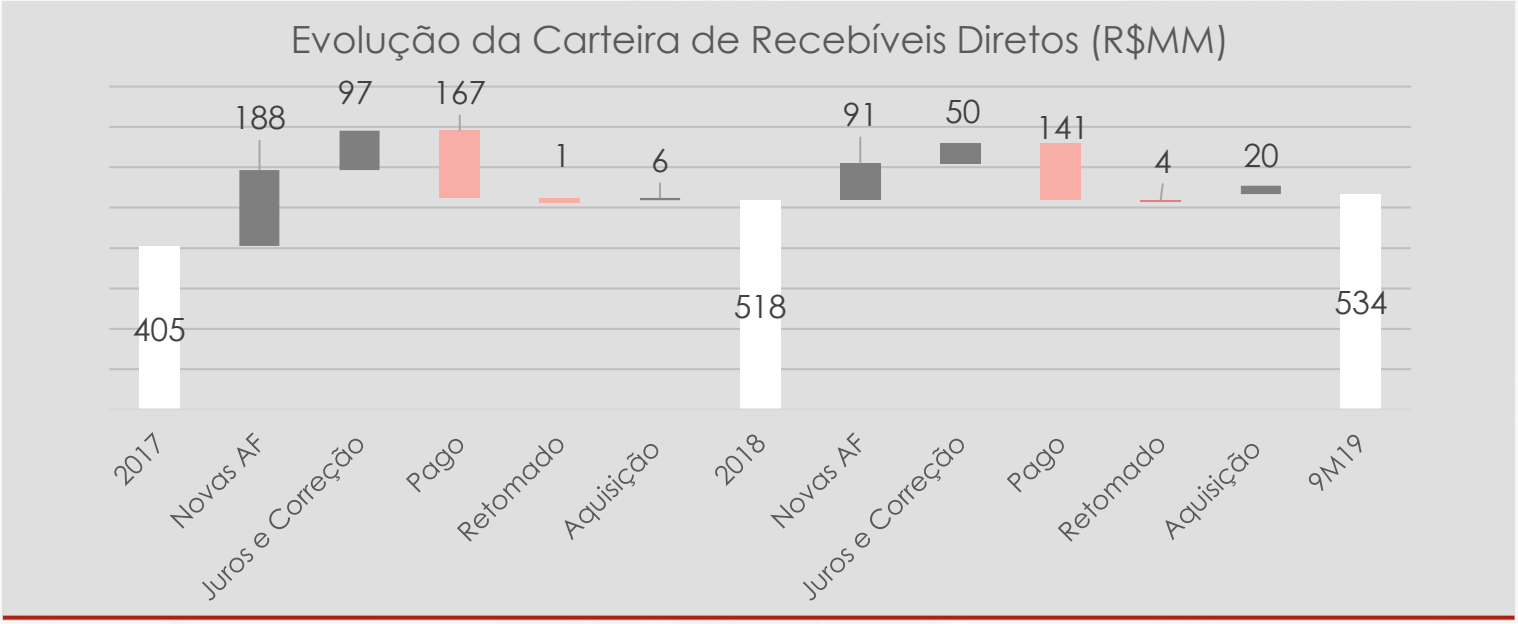



Vendas e Distratos Acumulados - 12 meses (R$ MM)
1T16 2T16 3T16 4T16 1T17 2T17 3T17 4T17 1T18 2T18 3T18 4T18 1T19 2T19 3T19
675 678 691 633 594 553 576 618 698 683 682 803 932 1.193 1.393
411 517 581 552 530 477 421 400 368 313 259 197 144 112 89
1.619 1.538 1.666 1.654 1.606 1.419 1.311 1.284 1.449 1.438 1.497 1.915 2.275 2.769 3.014
1.151 1.456 1.562 1.451 1.393 1.297 1.191 1.032 899 740 610 463 339 268 206
Vendas Brutas 12M (R$ MM)
Distratos 12M (R$ MM)
Vendas Brutas 12M (unid.)
Distratos 12M (unid.)

Ex-EZ Towers

Financiamento

Ao fim do 3T19, o saldo devedor de clientes sob alienação fiduciária foi de R$ 534,1 milhões, na parte EZTEC. Este valor corresponde a 1.989 unidades financiadas diretamente e com saldo em aberto.



Conceitos-chave

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, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Hoje, disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento, de até 80% do valor do imóvel, direto em prazos de até 240 meses, com índice de correção a IGP-DI +10% ao ano após chaves. No passado esta correção já foi de 12% ao ano. Importante destacar que recebíveis com alienação fiduciária não são passíveis de distrato unilateral.

Nosso Trimestre

- **Ritmo de amortizações ultrapassou o de originações desde o 4T18, mas inflação e juros sustentaram o saldo devedor.** Nos últimos anos, o patamar de unidades na carteira evoluiu vigorosamente, passando de 1.663 ao fim de 2017, 1.942 em 2018 e 1.989 ao fim de setembro. No entanto, nota-se que a trajetória de crescimento desta carteira desacelerou nos últimos trimestres, na medida em que os bancos paulatinamente retomam seu protagonismo natural no financiamento imobiliário. Esta tendência é indicada pelo fato que, desde o 4T18, o volume de originações supera o de amortizações. Ainda assim, o valor nominal encarteirado é sustentado pela incidência de inflação e de juros sobre o saldo.

Contexto

- **Abarca o cliente que o banco abdica, com renda informal e sujeita a oscilações, mas com comprometimento saudável.** A partir de 2015 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 enquadravam nas já mais restritivas formalidades inerentes à aprovação de crédito dos bancos – caso comum, por exemplo, entre profissionais liberais e microempresários. Embora A solidez da carteira de alienação fiduciária é evidenciada pelo fato que, ao longo do 3T19, não houve nenhuma unidade retomada sequer. Hoje, já em um contexto em que os principais bancos aliviaram significativamente as condições de financiamento imobiliário, ainda há uma preferência inercial pela alternativa do financiamento direto: aproximadamente 40% das unidades de estoque pronto comercializadas hoje são financiadas pela própria EZTEC. É uma taxa de encarteiramento

bastante inferior aos ~70% financiados na máxima histórica, no 1S18, mas que ainda assim carrega resiliência.

Entregas

Considerando as entregas do ano como um todo, foi entregue o correspondente ao VGV de R$143,4 milhões parte EZTEC, ou um total de 80 unidades.

Empreendimento Entregue	Parte EZTEC	Região	Segmento	Unidades Lançadas	VGV de Lançamento (R$MM)	VGV EZTEC (R$ MM)
4T19						
Le Premier Moema	50%	Zona Sul	Residencial	38	103,7	51,9
Splendor Brooklin	100%	Zona Sul	Residencial	42	91,5	91,5
Total 2019				80	195,2	143,4

Conceitos-chave
A entrega de um empreendimento se refere ao momento em que a sua construção é finalizada. Este momento é formalizado com a emissão do Habite-se, o ato administrativo por parte da prefeitura que autoriza a edificação à habitação. Para os fins deste acompanhamento gerencial, as entregas passadas serão sempre reconhecidas no trimestre da emissão do Habite-se, enquanto as futuras seguem a data prevista para a conclusão da obra na matrícula do empreendimento.

Cabe pontuar que é somente a partir da emissão do Habite-se que o cliente é habilitado a repassar seu saldo devedor para financiamento junto a uma instituição bancária. No momento que o repasse acontece, o banco quita esta dívida remanescente do cliente para com a incorporadora, que, por sua vez, transfere o contrato do cliente para o banco. Portanto, mesmo que a EZTEC acabe financiamento diretamente parte de seus clientes, o momento da entrega tende a concentrar uma geração de caixa significativa para a Companhia.

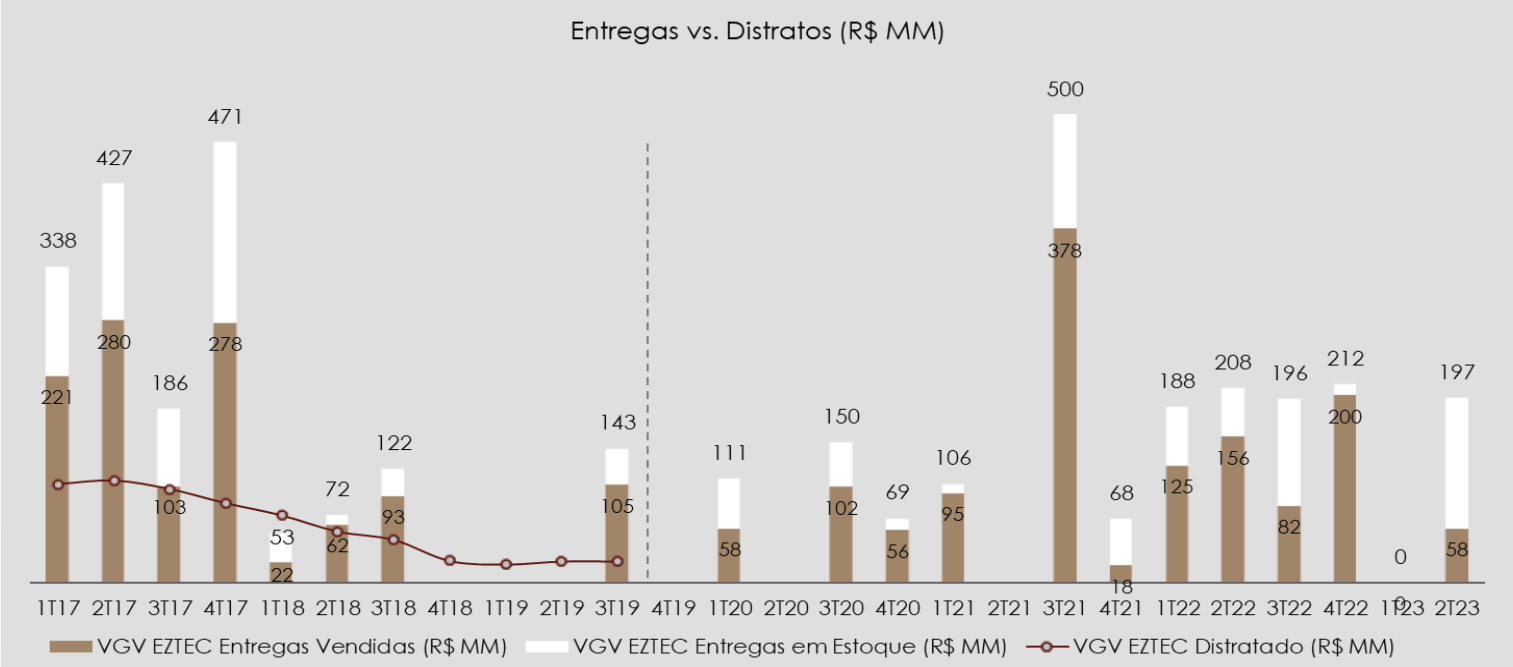
Nosso Trimestre

- **No terceiro trimestre de 2019, a EZTEC realizou a entrega de dois empreendimentos: o Le Premier Moema e o Splendor Brooklin.** Estes consistem, respectivamente, de 38 e 42 unidades (VGVs de lançamento de R$ 103,7, milhões com 50% de participação EZTEC, e R$ 91,5 milhões,). Ao final do trimestre Le Premier Moema se encontrava 84,2% vendido e o Splendor Brooklin 66,7%.

Contexto

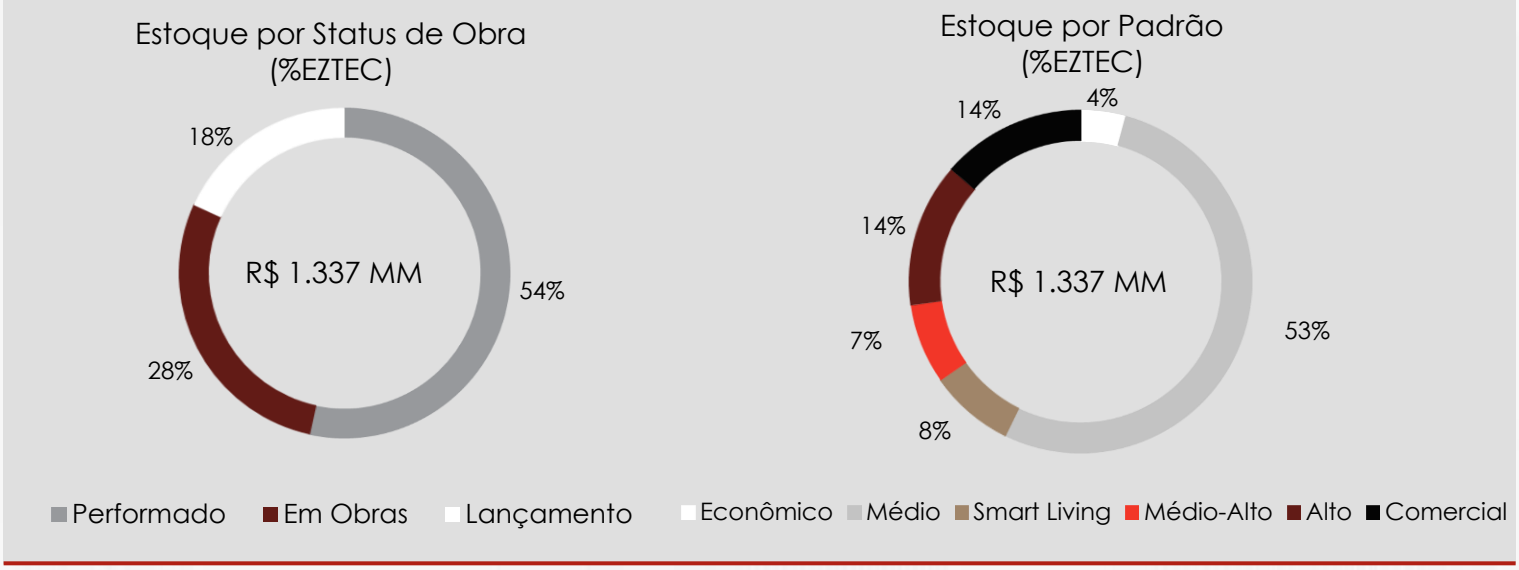
- **As entregas previstas para ao longo dos próximos dois anos são esporádicas, mas ganham volume rapidamente a partir do 3T21.** O timing das entregas está diretamente vinculado com os ciclos de lançamentos que as antecederam. Considerando que, entre o momento do lançamento e o da entrega, como regra geral, se passam em torno de 3 anos, as entregas de 2019-20 sucedem os lançamentos de 2016-17, no auge do período de crise. Em contrapartida, a Companhia tem uma série volumosa com entrega prevista contratualmente para a partir da segunda metade de 2021, refletindo a escalada de lançamentos que se iniciou na segunda metade de 2018, junto às eleições presidenciais.

O gráfico a seguir ilustra o cronograma de entregas da Companhia. É válido ressaltar que a quebra exibida, entre vendido e em estoque, toma por base o percentual vendido dos empreendimentos no trimestre em que são entregues:



Unidades em Estoque

A companhia fechou o trimestre com um valor de estoque na ordem de R$ 1.337,2 milhões



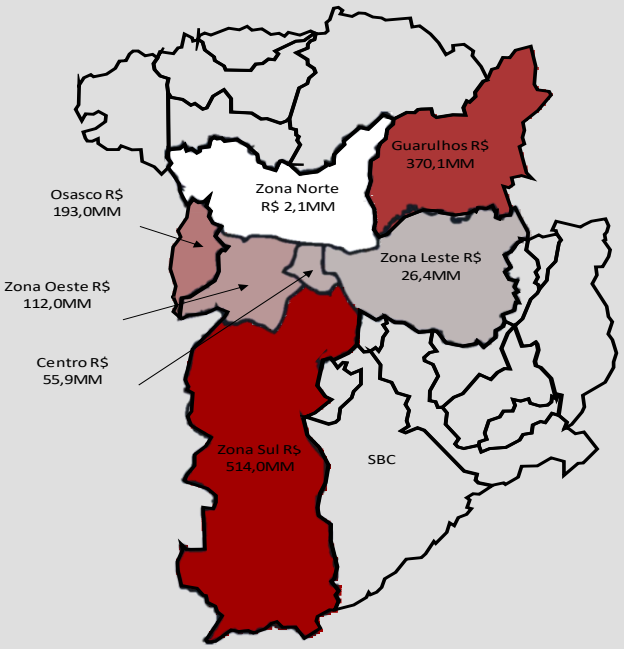
Contexto

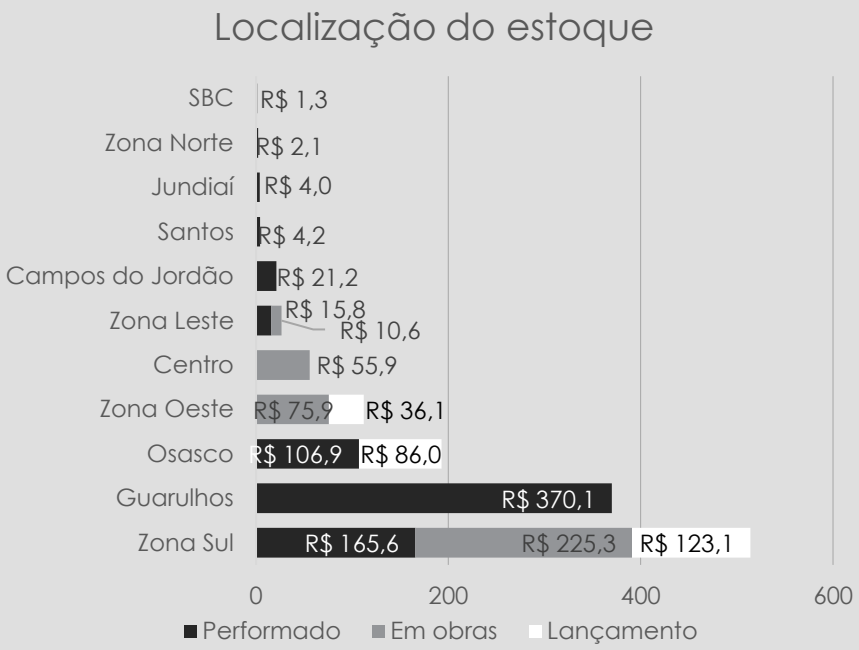
- **Performance de vendas de lançamentos, seja no plantão ou mesmo nos trimestres seguintes, vem permitindo absorção líquida do estoque.** Mesmo que a EZTEC tenha acelerado sistematicamente o ritmo de lançamentos, as vendas líquidas do 9M19 ainda superaram os lançamentos do mesmo período, com R$1,02 bilhão vendido contra R$948 milhões lançados. No trimestre, por sua vez foi apurada redução no montante em estoque da ordem de R$72,9 milhões apesar de R$257,0 milhões em lançamentos realizados.

- **Na ausência de novas entregas significativas, o centro de gravidade do estoque pronto recai sobre Guarulhos.** Conforme descrito no segmento de vendas, os ganhos de affordability no financiamento têm conferido ganho de tração às vendas do estoque pronto, o que levou ao enxugamento dos principais polos de estoque pronto da Companhia, como Osasco, Zona Leste e Zona Sul. Assim sendo, ao fim do 3T19, o mega-condomíno Cidade Maia aglomera 63% do estoque residencial performado. Suas fases foram lançadas em torno de um ano após o mega-condomíno Jardins do Brasil, que já foi reduzido a R$46 milhões em estoque residencial pronto. Na esteira deste ganho gradativo de tração, o estoque pronto apresentou queda de R$21,1 milhões no trimestre.

--

Disposição Geográfica do estoque





Estoque por empreendimento

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%	503	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	100%	0	100%	0	322
Capital Corporate Office	mai/09	450	100%	0	100%	0	405
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
Sky	jun/10	314	100%	0	90%	0	33
Royale Prestige	out/10	240	100%	0	80%	0	30
NeoCorporate Offices	jan/11	297	92%	24	100%	17.444	3.170
Trend Paulista Offices	fev/11	252	100%	1	100%	551	1.877
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%	346	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%	2.129	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	99%	1	100%	527	0
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	99%	3	100%	972	0
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	100%	1	60%	108	0
Neo Offices	fev/12	96	98%	2	100%	654	97
Bosque Ventura	mar/12	450	96%	18	85%	6.205	188
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	100%	0	100%	0	0
In Design	jun/12	422	93%	28	100%	4.030	936
The View Nova Atlântica	jul/12	200	100%	0	100%	0	0
Green Work	jul/12	378	96%	15	100%	5.520	2.544
Prime House São Bernardo	set/12	508	100%	1	100%	298	0
Parque Ventura	out/12	508	89%	56	85%	18.275	117
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	92%	26	76%	19.395	35
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	99%	7	76%	2.393	0
Brasiliano	nov/12	162	100%	0	90%	0	75
Premiatto Sacomã	fev/13	138	100%	0	100%	0	258
EZ Mark	mai/13	323	61%	125	100%	98.629	6.160
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun/13	848	69%	260	76%	41.356	1.450
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	99%	5	76%	1.729	21
Massimo Vila Mascote	set/13	162	100%	0	100%	0	37
Quality House Ana Costa	set/13	238	97%	8	100%	4.212	124
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	86%	63	100%	16.397	184
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	67%	151	100%	70.014	1.325
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	53%	131	100%	70.569	1.067
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	51%	279	100%	125.900	1.251
Magnífico Mooca	mai/14	162	97%	5	50%	1.609	110
San Felipe - Giardino	jun/14	104	99%	1	100%	821	0
San Felipe - Palazzo	jun/14	48	79%	10	100%	8.985	46
Legítimo Santana	dez/14	70	100%	0	100%	0	92
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	64%	81	100%	62.739	405
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	81%	21	100%	21.165	92
Prime House Parque Bussocaba	out/14	568	87%	74	100%	19.995	0
Massimo Vila Carrão	abr/15	66	91%	6	100%	3.894	64
Splendor Ipiranga	fev/15	44	98%	1	100%	1.578	110
Jardins do Brasil - Atlântica	jun/15	386	90%	40	76%	22.064	379
Le Premier Moema	mar/16	38	84%	6	50%	8.452	46
Splendor Brooklin	mai/16	42	67%	14	100%	31.881	83
Sub-Total Performado		13.891		1.467		691.338	24.079
Em Construção							
Up Home Vila Mascote	out/16	129	28%	93	100%	40.960	138
Legittimo Vila Romana	abr/17	54	83%	9	100%	9.008	124
In Design Liberdade	ago/17	114	48%	59	100%	32.996	553
Verace Brooklin	out/17	48	85%	7	100%	13.164	294
Clima São Francisco	nov/17	106	82%	19	100%	12.205	5.281
Z.Cotovia	mar/18	199	90%	19	100%	14.867	0
Fit Casa Brás	out/18	979	53%	461	70%	55.880	0
Vertiz Tatuapé	set/18	200	89%	22	100%	10.586	202
Sky House	out/18	115	27%	84	100%	49.668	60
Diogo Ibirapuera	out/18	136	96%	6	100%	15.488	0
Z.Pinheiros	nov/18	386	66%	131	100%	54.639	1.290
Fit Casa Rio Bonito	mar/19	560	90%	55	100%	11.341	280
Le Jardin Ibirapuera	jan/19	22	32%	15	100%	46.856	60
Sub-Total em Obras		3.048		980		367.659	8.282
Lançamentos							
Vértiz Vila Mascote	jan/19	168	86%	24	100%	13.343	390
Vivid Perdizes	mai/19	102	43%	58	100%	36.121	0
Pátrio Ibirapuera	jun/19	54	93%	4	70%	14.599	176
Artis Jardim Prudência	jun/19	92	36%	59	100%	30.133	0
Haute Ibirapuera	ago/19	58	43%	33	100%	65.020	0
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago/19	330	28%	237	76%	86.047	0
Sub-Total Lançamentos		804		415		245.264	566
Total		**17.743**		**2.862**		**1.304.261**	**32.928**

GUIDANCE

Contexto

- A Companhia havia emitido um guidance de lançamentos para 2019, seguido de uma revisão para cima, se comprometendo com até R$2 bilhões. No dia 06 de dezembro de 2018, a EZTEC divulgou guidance de lançamentos para o ano de 2019, comprometendo-se com lançamentos entre R$ 1 bilhão e R$ 1,5 bilhão de VGV de lançamento, que, em seu ponto médio, representa crescimento de 66% em relação ao montante lançado em 2018. Como um evento subsequente, no dia 14 de agosto de 2019, a Companhia revisou este guidance, elevando para um novo range de R$ 1,5 bilhão a R$ 2 bilhões de VGV lançados no ano. A confiança no cumprimento do guidance de lançamentos provém de um landbank de R$5,7 bilhões em VGV potencial – disposto majoritariamente na cidade de São Paulo, mas também com propriedades na região metropolitana, nos mais diversos segmentos de renda – permitindo à Companhia escolher os lançamentos a serem realizados de forma organizada e cuidadosa, buscando lançar seus projetos no cronograma mais adequado em relação a velocidade de vendas e rentabilidade futura.

- **Contando com projetos lançados como eventos subsequentes, a Companhia já cumpriu com 88% do topo do guidance revisado.** No terceiro trimestre do ano a Companhia lançou 3T19 empreendimentos totalizando R$ 257,0 milhões em VGV EZTEC e, assim, acumula R$ 964,1 milhões em VGV lançados no 9M19, 48,2% do topo do guidance de lançamentos de 2019. Já considerando os lançamentos que se deram no 4T19, como evento subsequente, pode-se adicionar R$ 190 milhões ao saldo lançado do ano, perfazendo um novo total de R$1.767 milhões, ou 88,4% do topo do guidance.

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 2019, 227.000.000 ações ordinárias e um *free float* de 42,1%, que corresponde a 95.629.772 ações.

Follow-on

Nosso Trimestre

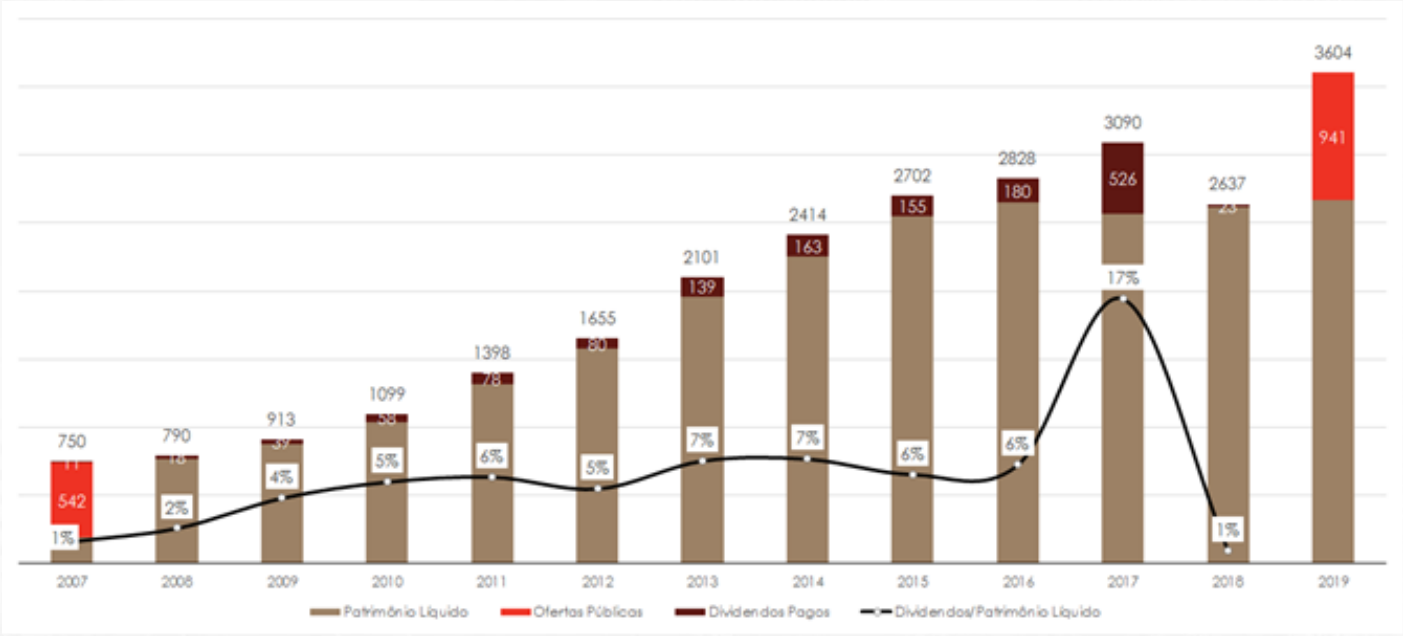
- **Follow-on precificado ao fim do 3T19 teve captação líquida de R$938 milhões a partir da emissão de 27.000.000 novas ações.** Em 11 de setembro de 2019, a o Conselho de Administração aprovou a realização de oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de ações ordinárias. A partir de então, a alta administração da EZTEC seguiu para um roadshow de uma semana, conforme permitido pela Instrução CVM nº 476, perpassando São Paulo, Rio de janeiro, Londres, Boston e Nova Iorque. Contando com os bancos BTG e Itaú como coordenadores da oferta, que lideraram o processo de bookbuilding, a Companhia teve seu pricing no dia 24 de setembro, com um preço de R$36,25 por ação. Os recursos captados pela oferta foram mandatados para a originação de novos negócios, a partir do reabastecimento do landbank, de forma a já suprir o pipeline de lançamentos para um segundo momento deste novo ciclo operacional.

- **Oferta diluiu o bloco de controladores, que segue com 131 milhões de ações, contraindo posição de 65,7% para 57,9%.** Dado que o bloco de controladores não acompanhou a oferta, ele manteve a posição de 131.370.228 ações, sujeita a lock-up nos 90 dias subsequentes à oferta. A diluição do bloco de controladores resultou em uma expansão significativa do free float, que, por sua vez, impulsionou um ganho de liquidez nas ações da EZTEC. O avanço do ADTV de R$14 milhões ao longo do 1S19 para R$54 milhões em outubro de 2019 é indicativo da maior atratividade da ação neste novo contexto.

Contexto

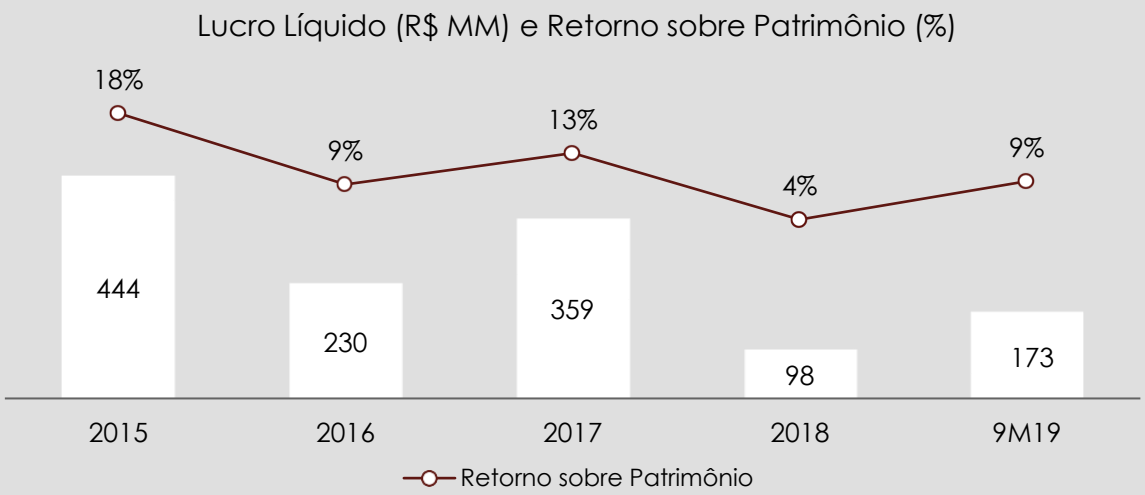
- **Oferta antecipa geração de caixa que acompanharia as entregas ao fim de 2021, permitindo já se posicionar no ciclo.** Mesmo que a Companhia já carregasse uma posição de caixa líquido não negligenciável antes da oferta, ela já não lhe resguardava a liquidez necessária para as oportunidades de aquisição que espreitam o início do ciclo. Cabe lembrar que o modelo de negócio da EZTEC, voltado para aquisições oportunísticas em condições descontadas, exige um colchão de caixa vantajoso. Na medida em que os lançamentos do ciclo fossem entregues e repassados, poderia haver uma geração de caixa que endereçasse essa demanda; porém, o setor avança com ventos de cauda, e é necessária certa tempestividade para se posicionar no ciclo com rentabilidade.

  Disciplina na alocação de capital: distribuindo diante de oportunidades escassas e, inversamente, levantando quando são latentes. A última vez que a Companhia acessou o mercado de capitais para levantar recursos foi na ocasião do seu IPO, em 2007. Desde então, ela promoveu um crescimento orgânico ao longo do ciclo, adicionando valor ao patrimônio líquido e se firmando enquanto empresa relevante. Quando diante da crise, ela distribuiu dividendos fartamente, com R$861 milhões devolvidos ao acionista entre 2015 e 2017. Já em 2019, enquanto um novo ciclo se desencadeava, a Companhia se ateve a distribuir o mínimo obrigatório referente ao exercício de 2018. Em última instância, diante de um boom imobiliário já palpável, veio pela segunda vez a mercado, restituindo o caixa que havia distribuído nos anos anteriores, mas, dessa vez, com condições de aloca-lo com rentabilidade.



Retorno sobre Patrimônio Líquido

O valor calculado para o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) da EZTEC no 9M19 é de 9,0%. Este valor é 5,1 pontos percentuais acima que o valor de 2018.



Contexto

Avanço operacional contundente reflete progressivamente sobre o reconhecimento de lucro líquido da Companhia. Vale mencionar que a EZTEC, desde a sua abertura de capital em junho de 2007 até dezembro de 2018, obteve lucro líquido de R$ 3,57 bilhões, com distribuição de dividendos de R$ 1,45 bilhão, proporcionando um retorno sobre patrimônio médio no período de 15,2%. Os resultados obtidos em 11 anos de capital aberto são fruto de um ciclo de crescimento operacional dos anos de 2007 a 2014 e, a retração da atividade econômica de 2015 a 2017.No ano de 2018, reiniciamos um ciclo operacional privilegiando o incremento de lançamentos, buscando devolver o patamar operacional que atingimos nos anos de crescimento econômico. Do ponto de vista operacional, incrementamos em 200% os lançamentos em 2018 em relação a 2017, seguindo de um incremento de 109% em 2019 em relação a 2018, com base nos lançamentos realizados até a data desta divulgação. O resultado do incremento operacional será percebido nos próximos anos através do reconhecimento contábil das receitas auferidas, provocando o reconhecimento de um volume de lucro líquido melhor condizente com a estrutura de capital da Companhia.

Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Hugo G. B. Soares

Matheus C. P. Tubarão

Pedro Tadeu T. Lourenço

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

EZTEC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

Índice Brasil 100 IBRX 100 | Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA IBRA | Índice Small Cap SMLL

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado 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 Valores expressos em milhares de reais - R$	**9M19**
Lucro Líquido	179.755
Ajustes para reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	-102.911
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	4.076
Variação Monetária e juros, líquidos	(64.852)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-
Amortizações de ágio mais valia	4.066
Depreciações e Amortizações	2.678
Equivalência Patrimonial	(53.227)
Provisão para Contingências	(1.493)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	5.841
Baixa de Imobilizado	
Participação de Minoritários	
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	-24.164
Contas a Receber de Clientes	(87.621)
Imóveis a Comercializar	69.811
Despesas Antecipadas	9
Demais ativos	(6.363)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	70.790
Adiantamento de Clientes	24.641
Juros Pagos	(4.932)
Dividendo Recebido de controladas	52.228
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(9.980)
Fornecedores	7.371
Aquisição CEPAC	(21.463)
Outros Passivos	22.925
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	123.469
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	-937.887
Aplicações Financeiras	(1.097.053)
Resgate de títulos financeiros	318.726
Ágio na Aquisição de Investimentos	(20.163)
Aquisição de Investimentos	(136.610)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(2.787)
Dividendo Recebido de Investida	-
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	-937.887
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	914.146
Partes relacionadas	2.346
Dividendos Pagos	-
Captação de Empréstimos e Financiamentos	54.853
Aquisições de Ações de Própria Emissão	978.750
Caixa recebido de aquisição de controle	1.737
Custos com emissão de ações pagos	(37.286)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(3.591)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(82.664)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	914.146
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	99.728
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	29.357
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	129.085

ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	09/2018	12/2018	03/2019	06/2019	09/2019
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%
Vivart 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 Nova 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	100%	100%	100%	100%	100%
Magnífico Mooca	100%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Palazzo	100%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Giardino	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House Bussocaba	100%	100%	100%	100%	100%
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	100%	100%	100%	100%
Legittimo Santana	100%	100%	100%	100%	100%
2015					
Splendor Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Atlântica	100%	100%	100%	100%	100%

Empreendimento	09/2018	12/2018	03/2019	06/2019	09/2019
2016					
Le Premier Moema	74%	81%	86%	92%	100%
Splendor Brooklin	68%	74%	80%	86%	100%
Up Home vila Mascote	59%	67%	75%	82%	86%
2017					
Legittimo Vila Romana	61%	67%	72%	80%	86%
In Design Liberdade	44%	48%	55%	66%	74%
Verace Brooklin	50%	53%	57%	66%	73%
Clima São Francisco	30%	34%	40%	50%	60%
2018					
Z.Cotovia	36%	41%	45%	49%	53%
Vértiz Tatuapé	34%	34%	38%	39%	43%
Diogo & ID Ibirapuera	0%	45%	48%	49%	52%
Sky House	0%	0%	39%	39%	44%
Fit Casa Brás	0%	0%	25%	28%	36%
Z.Pinheiros	0%	0%	40%	41%	43%
2019					
Vértiz Vila Mascote	0%	0%	29%	29%	29%
Le Jardin Ibirapuera	0%	0%	0%	49%	50%
Fit Casa Rio Bonito	0%	0%	0%	14%	19%
Pátrio Ibirapuera	0%	0%	0%	41%	42%

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%	148.467
Vert	mar-07	fev/10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun-07	mar/10	100%	100%	85.350
Sports Village Ipiranga	set-07	jul/10	100%	100%	93.514
Quality House Lapa	out-07	nov/10	100%	100%	101.245
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%	151.123
Bell'Acqua	abr-08	out/10	100%	99%	44.674
Prime House Vila Mascote	jun-08	abr/11	100%	100%	57.815
Splendor Square	jun-08	fev/11	100%	100%	82.958
Premiatto	jun-08	jul/11	50%	100%	75.866
Mundeo	jun-08	out/10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	set-08	mar/11	90%	100%	47.733
Vidabella 1	out-08	jun/10	60%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov-08	ago/11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	mar-09	set/11	100%	100%	72.946
Capital Corporate Office	mai-09	nov/12	100%	100%	325.162
Le Premier Ibirapuera Parc	jun-09	jun/12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	jul-09	jun/10	60%	100%	33.777
Supéria Paraíso	ago-09	nov/11	100%	100%	65.371
Vidabella 3	out-09	mar/11	60%	100%	9.905
Vidabella 4	out-09	mar/11	60%	100%	9.951
Vidabella 5	out-09	mar/11	60%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out-09	mai/12	60%	100%	29.670
Quality House Jd. Prudência	nov-09	set/12	100%	100%	74.063
2010					
Gran Village Club	jan-10	dez/12	100%	100%	118.206
Clima Mascote	fev-10	dez/12	100%	100%	105.315
Massimo Residence	mar-10	set/12	50%	100%	34.800
Up Home	abr-10	jan/13	100%	100%	77.704
Quinta do Horto	mai-10	fev/13	100%	100%	80.445
Prime House Sacomã	mai-10	mai/13	100%	100%	51.372
Sky	jun-10	out/13	90%	100%	168.600
Varanda Tremembé	jun-10	abr/13	100%	100%	77.830
Sophis	set-10	out/13	100%	100%	116.994
Royale Prestige	out-10	set/13	80%	100%	172.099
Art'E	out-10	nov/13	50%	100%	71.110
Gran Village Vila Formosa	nov-10	dez/13	100%	100%	121.737
2011					
NeoCorporate Offices	jan-11	fev/14	100%	92%	179.004
Up Home Jd. Prudência	fev-11	jan/14	100%	100%	74.454
Trend Paulista Offices	fev-11	dez/13	100%	100%	180.984
Quality House Sacomã	fev-11	fev/14	100%	100%	76.578
Royale Tresor	mar-11	mar/14	80%	100%	131.616
Supéria Pinheiros	jun-11	ago/14	100%	100%	59.286
Chateau Monet	jun-11	ago/14	100%	100%	140.401
Still Vila Mascote	jun-11	nov/14	50%	99%	39.350
Sophis Santana	set-11	set/14	100%	98%	123.622
Royale Merit	nov-11	mar/15	80%	100%	117.177
Vidabella 6 a 10	dez-11	Set-13 e Set-14	60%	100%	40.532
Up Home Vila Carrão	dez-11	jan/15	100%	99%	85.810
Vivart Tremembé	dez-11	ago/14	100%	100%	68.758
Gran Village São Bernardo	dez-11	dez/14	100%	99%	193.649

2012					
Neo Offices	fev-12	mar/14	100%	98%	39.033
Bosque Ventura	mar-12	ago/15	85%	96%	154.488
Terraço do Horto	mai-12	ago/12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	jun-12	mar/15	100%	100%	66.770
In Design	jun-12	jul/15	100%	93%	105.196
The View	jul-12	abr/12	100%	100%	95.977
Green Work	jul-12	abr/15	100%	96%	126.245
Up Home Santana	ago-12	ago/15	100%	100%	48.222
Chácara Cantareira	set-12	jan/16	100%	100%	168.898
Prime House São Bernardo	set-12	out/15	100%	100%	157.811
Parque Ventura	out-12	jan/16	85%	89%	179.272
Jardins do Brasil - Abrolhos	out-12	jan/16	76%	99%	191.201
Jardins do Brasil - Amazônia	out-12	jan/16	76%	92%	212.850
Brasiliano	nov-12	set/15	90%	100%	75.611
Dez Cantareira	dez-12	abr/15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	jan-00	dez/15	100%	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	mar-13	fev/16	100%	100%	92.948
Premiatto Sacomã	fev-13	jan/16	100%	100%	57.992
Splendor Vila Mariana	mar-13	out/15	100%	100%	72.261
EZ Mark	mai-13	fev/16	100%	61%	199.314
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun-13	nov/16	76%	99%	189.734
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	jun-13	set/16	76%	70%	133.561
Massimo Vila Mascote	set-13	set/16	100%	100%	132.192
Quality House Ana Costa	set-13	fev/17	100%	97%	109.981
Cidade Maia - Alameda	dez-13	mar/17	100%	87%	115.496
Cidade Maia - Jardim	dez-13	mar/17	100%	54%	103.108
Cidade Maia - Praça	dez-13	mar/17	100%	67%	156.183
2014					
Cidade Maia - Botanica	mar-14	ago/17	100%	51%	154.332
Cidade Maia - Reserva	mar-14	nov/17	100%	64%	126.792
Magnifico Mooca	mai-14	set/17	50%	98%	50.987
San Felipe - Palazzo	jun-14	ago/17	100%	81%	39.135
San Felipe - Giardino	jun-14	ago/17	100%	99%	95.717
Prime House Bussocaba	out-14	nov/17	100%	87%	164.244
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul-14	jan/18	100%	81%	106.272
Legítimo Santana	dez-14	set/17	100%	100%	55.600
2015					
Splendor Ipiranga	fev-15	abr/18	100%	98%	78.262
Massimo Vila Carrão	abr-15	abr/18	100%	92%	44.953
Jardins do Brasil - Atlântica	jun-15	set/18	76%	90%	189.172
2016					
Le Premier Moema	mar-16	ago/19	50%	84%	44.282
Splendor Brooklin	mai-16	set/19	100%	67%	62.482
Up Home vila Mascote	out-16	jan/20	100%	27%	15.125
2017					
Legittimo Vila Romana	abr-17	mar/20	100%	83%	36.300
In Design Liberdade	ago-17	jul/20	100%	47%	23.803
Verace Brooklin	out-17	set/20	100%	85%	52.313
Clima São Francisco	nov-17	out/20	100%	82%	31.111
2018					
Z.Cotovia	mar-18	jan/21	100%	90%	45.404
Vertiz Tatuapé	set-18	ago/21	100%	89%	40.850
Sky House Chácara Santo Antônio	out-18	set/21	100%	27%	7.828
Fit Casa Brás	out-18	set/19	70%	54%	26.245
Diogo & ID Ibirapuera	out-18	ago/21	100%	96%	62.826
Z.Pinheiros	nov-18	mar/22	100%	67%	55.832
2019					
Le Jardin Ibirapuera	jan-19	ago-21	100%	32%	11.168
Vértiz Vila Mascote	jan-19	set-21	100%	86%	24.339
Fit Casa Rio Bonito	mar-19	mai-22	100%	90%	25.338
Vivid Perdizes	mai-19	jun-22	100%	43%	0
Pátrio Ibirapuera	jun-19	nov-22	70%	94%	74.176
Artis Jardim Prudência	jun-19	jul-22	100%	38%	0
Haute Ibirapuera	ago/19	set/22	100%	43%	0
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago/19	jun/23	76%	29%	0

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com ticket acima de R$ 1.200.000,00.

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 ticket entre R$ 700.000,00 e R$ 1.200.000,00.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda por metro quadrado de até R$ 9.000,00 e ticket entre R$ 240.000,00 e R$ 700.000,00.

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 por metro quadrado de até R$ 9.000,00 e ticket até R$ 240.000,00.

Padrão *Smart Living* Unidade com preço de venda por metro quadrado a partir de R$ 9.000,00 e ticket até R$ 700.000,00.

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 obtêm 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 são reconhecidas 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.

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(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 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o 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 2018 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, exceto pela adoção de novos pronunciamentos contábeis conforme descrito na nota explicativa 2.1.

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 os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A preparação das 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.

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

Na preparação dessas informações financeiras intermediárias, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, demonstrados a seguir:

- CPC 06 (IFRS16) – Arrendamento Mercantil

  Com essa nova norma, os arrendatários passaram a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais. Podem ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores não sofreram alterações relevantes. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto adotaram a nova norma em 1º de janeiro de 2019, data efetiva da adoção inicial.

  A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como "direito de uso"

  A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

  O impacto da adoção inicial do CPC 06, no período findo em 30 de setembro de 2019, está demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado		
	Ativo – imobilizado	Passivo - direito de uso	Resultado - despesas
Adoção inicial - 01/01/2019	15.925	15.925	-
Pagamento	-	(2.753)	-
Depreciação	(1.808)	-	(1.808)
Encargos financeiros	-	1.015	(1.015)
Saldo em 30 de setembro de 2019	14.117	14.187	(2.823)

- ICPC 22 (IFRIC23) – Incerteza sobre o tratamento tributário

  A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito da CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. São abordados especificamente:

  a) Se a companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente;

  b) As suposições que a companhia faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;

c) Como a companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e

d) Como a companhia considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Aquisições de participações adicionais e controles nos períodos encerrados em 30 de setembro de 2019 e de 2018

Em 12 de abril de 2018, a Companhia adquiriu 5% de participação da Phaser Incorporação SPE S.A. por R$15.024, passando a deter 46,25% de participação, sem obter o controle.

Em 12 de fevereiro de 2019, a Companhia adquiriu 30% de participação da Phaser Incorporação SPE Ltda. (anteriormente denominada Phaser Incorporação SPE S.A.) por R$58.466, passando a deter 76,25% de participação, sem obter o controle.

O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remensuração das participações originais, conforme estudo preparado por especialistas independentes, é como segue:

	Phaser	
	2019	2018
Caixa e equivalentes de caixa	6.478	1.708
Contas a receber de clientes	23.237	11.729
Imóveis a comercializar	56.308	9.157
Outros ativos	3.140	500
Contas a pagar	(3.229)	(1.593)
Financiamento imobiliário	(2.556)	(4.403)
Adiantamentos de clientes	-	(142)
Impostos diferidos	(914)	(262)
Provisão para garantia	(464)	(92)
Outros passivos	(272)	(338)
Ativos líquidos	81.729	16.263
Valor pago pela participação adicional	(58.466)	(15.024)
Ganho na aquisição de participação sem obtenção de controle	23.263	1.239

Em 30 de agosto de 2019, a Companhia adquiriu 35% de participação da Puebla Incorporadora Ltda. por R$12.200, passando deter o controle. A determinação de seu valor justo está sendo preparada por especialistas independentes.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	97.083	1.939	129.085	29.357
	97.083	1.939	129.085	29.357

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes para o período findo em 30 de setembro de 2019 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades operacionais de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Aplicações em CDBs	93% a 102,5% do CDI	169.726	85.640	170.077	89.839
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	93% a 105% do CDI	960.981	313.233	1.102.957	375.278
		1.130.707	398.873	1.273.034	465.117

(*) Os fundos de investimentos são compostos por aplicações em renda fixa, sendo substancialmente depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas (*)	572.518	556.071
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (**)	280.568	116.607
Outras contas a receber – serviços e venda de terreno	22.444	2.870
	875.530	675.548
Circulante	214.473	172.395
Não circulante	661.057	503.153

(*) As referidas operações têm como garantia o próprio imóvel financiado.

(**) Valores líquidos de ajuste a valor presente, para o período findo em 30 de setembro de 2019, no montante de R$15.014 (R$7.420 em 31 de dezembro de 2018). A taxa média utilizada para o exercício findo em 30 de setembro de 2019 foi de 2,9% ao ano (4,9% ao ano em 31 de dezembro de 2018) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
Ano	30/09/2019	31/12/2018
2020	51.227	110.433
2021	131.166	86.045
2022	94.849	65.032
A partir de 2022	383.815	241.643
	661.057	503.153

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber nos períodos findos em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
A vencer	851.791	655.318
Vencidos:		
Até 30 dias	19.681	7.408
De 31 a 60 dias	1.725	2.916
De 61 a 90 dias	886	1.876
De 91 a 120 dias	662	678
Acima de 120 dias	6.353	14.554
	29.307	27.432
Provisão de distrato e para perdas créditos de estimadas	(5.568)	(7.202)
	875.530	675.548

Em 30 de setembro de 2019, do total de títulos vencidos, 58% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. 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.

A movimentação da provisão de distrato e perdas de crédito estimadas pode ser assim demonstrada:

	Saldo inicial 31/12/2018	Adições	Distratos efetivados	Saldo final 30/09/2019
Provisão de distratos e perda de créditos estimadas	(7.202)	(1.957)	3.591	(5.568)

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	355.956	419.337
Imóveis em construção	254.246	93.595
Terrenos para novas obras	753.661	868.028
Encargos financeiros	22.295	23.811
Adiantamento para fornecedores	5.903	1.375
	1.392.061	1.406.146
Circulante	972.510	945.521
Não circulante	419.551	460.625

Os terrenos com lançamento previsto para outubro de 2020 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas informações financeiras intermediárias, não foram identificados indícios de perda destes ativos.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	32.551	29.557	34.711	31.253
Outros	-	-	681	870
	32.551	29.557	35.392	32.123
Circulante	-	-	2.801	2.507
Não circulante	32.551	29.557	32.591	29.616

(*) 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 já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, tendo recebido parcialmente os valores solicitados, devidamente atualizados.

9. INVESTIMENTOS

	Controladora							
	Participação			Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas	Direta - %	Ativo	Passivo	Liquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2019	31/12/2018
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.514	20.410	14.104	(392)	(235)	8.462	8.456
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	699	-	699	(2)	(2)	699	701
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	32.806	2.709	30.097	(418)	(418)	30.097	24.450
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	23.741	583	23.158	1.594	1.594	23.158	26.509
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	1.381	907	474	(75)	(75)	474	28.820
Analisys Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	960	915	45	-	-	45	45
Araguari Incorporadora Ltda	99,99%	2	-	2	-	-	2	-
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	35.024	1.263	33.761	8.250	8.250	33.761	24.978
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	28.300	1.598	26.702	4.347	4.347	26.702	26.805
Araxa Incorporadora Ltda	99,99%	336	6	330	-	-	330	-
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	74.152	3.807	70.345	7.889	6.705	59.794	66.603
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	13.540	52	13.488	(209)	(209)	13.488	13.191
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	6.029	410	5.619	(280)	(280)	5.619	22.627
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	59.527	5.362	54.165	13.494	6.747	27.082	20.336
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	2
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	10.130	9.482	648	(106)	(106)	648	5
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	17.998	40	17.958	377	377	17.958	16.416
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	10.772	4.938	5.834	25	13	2.917	2.395
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	23	2	21	(16)	(8)	11	19
Cabreuva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	30.269	7	30.262	(715)	(499)	18.157	28.148
Caldas Novas Incorporadora Ltda	99,99%	5.002	-	5.002	-	-	5.002	-
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.252	33	10.219	(599)	(142)	10.219	14.357
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	14.988	4.596	10.392	(3.377)	(3.377)	10.392	9.654
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	9.385	67	9.318	(141)	(141)	9.318	-
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	14.918	1.758	13.160	743	743	13.160	19.823
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	7.162	37	7.125	893	893	7.125	6.607
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	528	362	166	(8)	(4)	83	87
Center Jabaquara Empreend. ltda.	99,99%	16.160	894	15.266	267	267	15.266	18.259
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	2.201	1	2.200	(118)	(118)	2.200	2.124
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	8.094	1.593	6.501	389	389	6.501	31.739
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	2.071	135	1.936	642	642	1.936	6.428
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	351.096	61.904	289.192	27.236	19.065	202.434	183.369
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	19.210	1.601	17.609	1.758	1.758	17.609	38.473
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	6.214	2.322	3.892	(1.098)	(1.098)	3.892	8.465
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	233	24	209	(91)	(91)	209	225
EZ TEC Técnica Eng. e Constr. Ltda. (d)	99,99%	1.862	4.304	(2.442)	(4.479)	(1.823)	-	11.617
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	2.751	503	2.248	542	542	2.248	22.841
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	19.039	729	18.310	7.659	3.829	9.155	8.126
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	39.699	2.794	36.905	5.940	5.940	36.905	30.866
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	13.763	13.617	146	1.102	1.102	146	171.601
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.556	309	1.247	424	254	748	494
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.450	1.805	12.645	1.589	1.589	12.645	42.158
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	3.593	782	2.811	399	399	2.811	22.292
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	36.111	-	36.111	7	7	36.111	35.378
Guaiba Incorporadora Ltda	99,99%	9.628	9.507	121	(1)	(1)	121	-
Grauna Incorporadora S.A	99,99%	3.836	192	3.644	(72)	(72)	3.644	3.717
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	60.581	138	60.443	(201)	(201)	60.443	60.197
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.603	7	8.596	(145)	(145)	8.596	8.584
Harisa Incorporadora ltda (a) (f)	50,00%	73.177	19.931	53.246	(229)	27	26.623	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.386	-	5.386	-	-	5.386	5.386
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	4	-	4	(8)	(8)	4	2
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	58.590	13	58.577	0	0	29.289	28.983
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	36.261	1.108	35.153	(217)	(217)	35.153	8.042
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.348	8	2.340	(1)	(1)	1.872	1.873
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	33.712	2.399	31.313	(300)	(150)	15.656	-
J.J. Rodrigues Empr.. Imob. Ltda (a)	50,00%	3.657	365	3.292	500	250	1.646	2.790
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	12.935	742	12.193	4.039	4.039	12.193	26.242
Juquei Incorporadora S.A	75,00%	21.643	2.041	19.602	(1.286)	(965)	14.702	13.583
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	60.098	9.567	50.531	7.956	7.956	50.531	42.575
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	2.139	183	1.956	119	119	1.956	10.787
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	7.369	490	6.879	657	657	6.879	25.217
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	22.491	3.848	18.643	(126)	(126)	18.643	14.924

Notas Explicativas

	Controladora							
	Participação			Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas	Direta - %	Ativo	Passivo	Liquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2019	31/12/2018
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	1.151	100	1.051	95	95	1.051	12.799
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	19.658	1.086	18.572	1.618	1.618	18.572	62.586
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	30.742	4.026	26.716	752	752	26.716	31.939
London Incorporadora Ltda.	99,99%	37.852	10.222	27.630	(4.022)	(4.022)	27.630	23.949
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	205.836	2.087	203.749	(870)	(870)	203.749	191.240
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	3.801	708	3.093	384	384	3.093	37.450
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	79.121	6.597	72.524	14.045	14.045	72.524	70.195
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	23.137	934	22.203	1.993	2.023	22.203	19.840
Mix Residencial Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.433	1.027	15.406	1.718	1.718	15.406	21.318
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	50.603	2.575	48.028	3.089	2.471	38.423	40.191
Monza Incorporadora Ltda. (d)	99,99%	327	407	(80)	(13)	-	-	17.760
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	2	-	2	-	-	-	-
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	9.479	6.778	2.701	(1)	(1)	2.701	-
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	634	321	313	112	112	313	16.083
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	7.092	1.784	5.308	823	823	5.308	34.527
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	3.424	3.315	109	(61)	(61)	109	18.515
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	198.873	13.567	185.306	15.498	10.880	141.296	103.959
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.688	108	25.580	(52)	(52)	25.580	25.588
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	17.058	13	17.045	(248)	(248)	17.045	16.950
Pirituba Incorporadora Ltda	99,99%	2	-	2	-	-	2	-
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	65.367	10.585	54.782	19.510	19.510	54.782	35.272
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	9.118	7.385	1.733	(1)	(1)	1.733	30
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	803	382	421	18	18	421	16.785
Puebla Incorporadora Ltda. (b) (g) (h)	99,99%	34.454	1.856	32.598	13.259	8.974	32.598	24.539
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	76.772	2.242	74.530	7.646	7.646	74.530	81.445
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	4.116	2.247	1.869	(211)	(211)	1.869	14.230
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	77	25	52	(15)	(15)	52	2
Santa Lidia Empreend. e Part. SPE Ltda.	99,90%	9.744	393	9.351	757	757	9.351	10.044
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	120.936	37.542	83.394	(10.260)	(10.260)	83.394	51.564
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	24.340	2.302	22.038	3.204	3.204	22.038	17.949
Sarandi Incorporadora Ltda	99,99%	2	-	2	-	-	2	-
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.864	833	1.031	3	3	928	926
Scipião Incorporadora ltda.	99,99%	24.874	4.553	20.321	2.391	2.391	20.321	17.595
Serra Azul Incorporadora Ltda.	90,00%	2.223	295	1.928	179	161	1.735	1.844
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	2	-	2	-	-	2	-
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	19.228	951	18.277	1.574	1.574	18.277	16.098
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	37.413	9.575	27.838	5.010	5.010	27.838	22.569
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	40.242	7.031	33.211	9.716	7.387	25.267	17.098
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.029	1.473	556	98	49	278	229
Suecia Incorporadora Ltda.	75,00%	16.502	1.854	14.648	(172)	(129)	10.986	1
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	33.932	8.985	24.947	4.148	4.148	24.947	20.859
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	4.659	1.283	3.376	(85)	(85)	3.376	1.347
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	32.528	2.500	30.028	3.836	3.836	30.028	42.794
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	356	86	270	29	29	270	10.313
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	51.159	4.415	46.744	14.754	14.754	46.744	31.696
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	10.111	1.761	8.350	790	790	8.350	28.505
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00%	3.789	2.407	1.382	295	266	1.244	1.698
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	68.964	6.556	62.408	5.684	5.596	62.408	55.259
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	69.912	224	69.688	(1.101)	(1.101)	69.688	68.953
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	86.760	-	86.760	8.170	8.170	86.760	78.822
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	5.027	3	5.024	(11)	(11)	5.024	5.019
Venezia Incorporadora Ltda. (h)	70,44%	99.891	8.767	91.124	40.201	28.318	64.188	36.859
Vermonth Incorporadora Ltda.	99,99%	30.678	281	30.397	(386)	(386)	30.397	30.148
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	11.334	4.619	6.715	(2.694)	(2.694)	6.715	19.557
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	31.475	4.262	27.213	1.845	1.845	27.213	89.936
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	30.059	8.091	21.968	2.880	2.880	21.968	16.118
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	401	308	93	2	2	93	9.158
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	404	320	84	(27)	(27)	84	111
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	11.486	1.191	10.295	750	750	10.295	25.589
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	452	1	451	(8)	(8)	451	454
Subtotal						**210.795**	**2.477.228**	**2.894.701**
"Mais-valia"							**31.453**	**19.617**
Total de investimentos							**2.508.681**	**2.914.318**

Consolidado

Notas Explicativas

Sociedades controladas em conjunto	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Liquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 30/09/2019	Investimentos 31/12/2018
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	198.873	13.567	185.306	15.498	10.880	141.296	103.959
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	33.712	2.399	31.313	(300)	(150)	15.656	-
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	58.590	13	58.577	0	0	29.289	28.983
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	23	2	21	(16)	(8)	11	19
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda (a)	50,00%	3.657	365	3.292	500	250	1.646	2.790
Cabreuva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	30.269	7	30.262	(715)	(499)	18.157	-
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	40.242	7.031	33.211	9.716	7.387	25.267	17.098
Harisa Incorporadora ltda (a) (f)	50,00%	73.177	19.931	53.246	(229)	27	26.623	8.584
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	10.772	4.938	5.834	25	13	2.917	2.395
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	59.527	5.362	54.165	13.494	6.747	27.082	20.336
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	19.039	729	18.310	7.659	3.829	9.155	8.126
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.556	309	1.247	424	254	748	494
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.514	20.410	14.104	(392)	(235)	8.462	8.456
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.029	1.473	556	98	49	278	229
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	528	362	166	(8)	(4)	83	87
Puebla Incorporadora Ltda. (b) (g) (h)	65,00%	-	-	-	12.244	7.959	-	24.540
Venezia Incorporadora Ltda. (h)	70,44%	-	-	-	23.897	16.833	-	36.859
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a) (e)	45,00%	22.179	141	22.038	(346)	(105)	9.947	9.846
Subtotal						**53.227**	**316.616**	**264.225**
"Mais-valia"							**20.711**	**5.270**
Total de investimentos							**337.327**	**269.495**

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

(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. A Companhia avaliou e entendeu que não houve alteração nos indicadores internos e externos no período de nove meses findo em 30 de setembro 2019, e desta forma não houve a necessidade de realização de um novo teste de redução ao valor recuperável.

(c) Aquisição de 30% de participação em 2019, passando a deter 76,25% sem adquirir o controle.

(d) Classificados como provisão para perdas com investimentos.

(e) Controlada em conjunto indiretamente, através da sociedade controlada Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(f) Em maio de 2019, a Companhia subscreveu ações com ágio no montante de R$37.440, detendo 50% de participação da sociedade, sendo reconhecida uma mais valia no percentual de participação de R$10.896.

(g) Aquisição de 35% de participação em agosto de 2019, passando a deter 99,99% de participação e o controle da sociedade.

(h) A partir de julho de 2019 a companhia passou a deter o controle destas sociedades, sendo consolidadas nas demonstrações financeiras.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2018	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de capital (*)	Transferências (**)	Saldo final 30/09/2019
Controladora	2.894.701	294.553	210.795	(149.102)	(759.349)	(14.370)	2.477.228
Consolidado	264.225	156.773	53.227	(52.228)	-	(105.381)	316.616

(*) A redução de capital das sociedades controladas teve como liquidação R$730.476 com partes relacionadas, sem transação caixa no período, R$6.531 liquidado através de caixa, restando R$22.342 a serem liquidadas.

(**) Refere-se principalmente a aquisição de controle da sociedade Puebla Incorporadora Ltda. e a administração/gestão com o devido controle da sociedade Venezia Incorporadora Ltda. de acordo com o estabelecido no acordo de quotistas, sendo a transferência para os ativos e passivos nas demonstrações financeiras intermediárias, sem geração de caixa.

Composição da "mais-valia"

"Mais-valia" de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

Controladora		Consolidado	
30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018

Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	7.512	10.466	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (ii)	9.437	3.697	9.437	3.697
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	42	189	42	189
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Harisa Incorporadora Ltda. (i)	10.896	-	10.896	-
Puebla Incorporadora Ltda. (i)	540	1.048	-	1.048
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	2.690	3.881	-	-
	31.453	19.617	20.711	5.270

(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) A "mais-valia" na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar e contas a receber, sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização destes ativos.

10. 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 2018, 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, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias.

Composição de resultado a apropriar

		Consolidado	
	Empreendimentos em construção	30/09/2019	31/12/2018
(i)	Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
	Empreendimentos em construção:		
	(a) Receita de vendas contratadas	1.155.683	489.138
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	537.287	237.247
	Receita de vendas apropriadas	537.541	237.511
	Distratos - receitas estornadas	(254)	(264)
	Receitas de vendas apropriar (a - b)	618.396	251.891
(ii)	Receita de indenização por distratos	(17)	(26)
(iii)	Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	362	284
(iv)	Provisão para distratos (passivo)	17	26
	Ajuste em receitas apropriadas	254	264
	Ajuste em contas a receber de clientes	(220)	(211)
	Receita indenização por distratos	(17)	(26)
(v)	Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
	Empreendimentos em construção:		
	(a) Custo orçado das unidades	653.093	311.737
	Custo incorrido líquido das unidades		
	(b) Custo de construção incorridos	(313.732)	(151.307)
	Encargos financeiros apropriados	(553)	(20)
	(c) Distratos - custos de construção	154	186
	Custo orçado a apropriar (a + b + c) - sem encargos financeiros	339.515	160.616
	Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	48%	49%
(vi)	Custo orçado a apropriar de unidades em estoque		
	Empreendimentos em construção:		
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	244.260	160.854
	Custo incorrido das unidades - líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(132.888)	(85.484)
	Encargos financeiros apropriados	(249)	(49)
	Unidades vendidas	(132.639)	(85.436)
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	111.372	75.369

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 30 de setembro de 2019, 46,8% do total do ativo consolidado (74,1% em 31 de dezembro de 2018).

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,15% a 10,2% a.a., com vencimento final previsto para até dezembro de 2023, no montante de R$66.242 em 30 de setembro de 2019, sendo R$29.071 no circulante e R$37.171 no não circulante (R$91.338 sendo R$25.827 no circulante e R$65.511 no não circulante em 31 de dezembro de 2018).

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 2020. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2018	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 30/09/2019
Empréstimos e financiamentos	91.338	54.853	(79.912)	(4.932)	4.895	66.242

12. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	Consolidado 30/09/2019	Consolidado 31/12/2018
Bartira Incorporadora Ltda.	Guaianazes Jardim Helena	-	9.463	-
Guaiba Incorporadora Ltda.	Saúde	IPCA	9.500	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	2.182	2.182
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	3.616	6.849
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	553	903
Nova Prata Incorporadora Ltda.	Brooklin	-	6.680	
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	Ipiranga	-	7.383	-
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Chucri Zaidan	INCC/FGV	26.426	45.724
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	-	1.850	-
Outras			594	216
			68.247	55.874
Circulante			41.821	26.221
Não circulante			26.426	29.653

No período findo em 30 de setembro de 2019, 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 2019. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos a partir de outubro de 2020.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora	Consolidado

	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	17.904	9.084	847.224	665.934
IRPJ diferido	4.476	2.271	16.091	10.670
CSLL diferida	1.611	818	7.744	5.222
PIS e COFINS diferidos	-	-	19.693	13.920
	6.087	3.089	43.528	29.812
Circulante	-	-	8.605	6.843
Não circulante	6.087	3.089	34.923	22.969

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de outubro de 2020 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	60.387	176.449	33.227	51.976	70.703	196.050	37.827	63.805
Alíquota - 34%	(20.531)	(59.993)	(11.298)	(17.672)	(24.039)	(66.657)	(12.861)	(21.694)
Efeito sobre exclusões /adições (equivalência patrimonial e outras)	25.852	71.670	14.715	28.431	3.044	18.097	3.665	4.718
Efeito sobre adições / exclusões (ii)	12.341	17.270	(289)	(2.052)	12.633	19.294	(290)	(2.163)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	21.101	44.919	9.354	19.534
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(16.810)	(31.946)	(2.498)	(6.683)	(16.810)	(31.946)	(2.498)	(6.683)
Total dos impostos	852	(2.998)	630	2.024	(4.071)	(16.293)	(2.630)	(6.288)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(4.069)	(10.452)	(3.526)	(10.737)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	852	(2.998)	630	2.024	(2)	(5.841)	896	4.449
Taxa efetiva	-	-	-	-	(5,8%)	(8,3%)	(6,9%)	(9,8%)

(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.

(ii) Contempla os efeitos dos custos com emissão de ações da Companhia.

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Ativo não circulante (*):				
Analisys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	868	868	-	-
Mônaco Incorporadora Ltda.	-	-	3.200	1.700
San Diego Incorporadora Ltda.	365	-	-	-
CCISA07 Incorporadora Ltda.	166	-	163	-
Savona Incorporadora Ltda.	300	-	-	-
Outros	349	194	160	-
Total	2.048	1.062	3.523	1.700

Passivo circulante (*):				
Alfenas Incorporadora Ltda.	-	27.813	-	-
Arapanes Incorporadora Ltda.	8.805	1.000	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	-	16.528	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	2.650	-	-	
Bonneville Incorporadora Ltda.	-	1.352	-	1.352
Caywoaa Incorporadora Ltda.	1.430	933		
Crown Incorporadora Ltda.	-	24.102	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	-	18.300	-	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construções Ltda.	-	12.955	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	20.533	-	-
Florianópolis Empr. Imobiliários Ltda.	5.250	-	5.250	-
Garicema Empreendimentos Imob. Ltda.	-	168.569	-	-
Giopris Empreendimentos Imob. Ltda.	751	28.526	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	-	18.719	-	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	5.380	5.380	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	1.165	10.978	-	-
Juriti Incorporadora Ltda.	230	8.595	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	1.745	17.170	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	-	11.219	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	555	40.268	-	-
Marcella Empreendimentos Imob. Ltda.	508	33.907	-	-
Marina Empreendimentos Imob. Ltda.	5.990	-	-	-
Miziara Empreendimentos Imob. Ltda.	-	3.035	-	-
Mônaco Incorporação Ltda.	12.800	6.800	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	325	18.152	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	273	16.092	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	-	28.370	-	-
Park Empreendimentos Imob. Ltda.	2.570	21.016	-	-

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Priscila Empreendimentos Imob. Ltda.	-	15.871	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	-	10.137	-	-
Siena Incorporadora Ltda.	1.400	1.820	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imob. Ltda.	6.858	6.912	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	2.979	6.711	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	-	9.951	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	-	18.267	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	-	10.102	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	-	57.261	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	-	9.000	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	-	12.420	-	-
Outros	3.723	19.851	884	613
Total	65.387	738.615	6.134	1.965

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

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, 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$234 em 2019 (R$216 em 2018), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 2013, no montante de R$14.618 em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.

- Dividendos a receber da Controlada em conjunto Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R$166 em 30 de setembro de 2019, para as sociedades Phaser Incorporação SPE S.A. e Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. tiveram seus saldos liquidados (R$17.247 em 31 de dezembro de 2018).

- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R$15.783 em 30 de setembro de 2019 (R$4.031 em 31 de dezembro de 2018), registrada em "Outros créditos" na controladora.

- Aquisição de terreno pelo montante de R$9.000 dos acionistas controladores em condições e preço semelhantes aos praticados no mercado. Em 30 de setembro de 2019 encontra-se totalmente quitado.

- Venda de unidades imobiliárias residenciais pelo valor de R$7.009 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. O saldo devedor a receber em 30 de setembro de 2019 encontra-se quitado.

- Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em outubro de 2019, pelo no valor R$4.932, em condições semelhantes a de mercado praticadas.

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2019, 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 2019 R$7.164 e R$9.424 na controladora e consolidado, respectivamente (R$5.232 e R$10.392 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 30 de setembro de 2019 o total era de R$35.835, sendo R$29.277 cíveis e R$6.558 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2018 R$34.976, sendo R$26.948 cíveis e R$8.028 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2019 o capital social é de R$2.888.997 (R$1.356.704 em 31 de dezembro de 2018), dividido em 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal (165.001.783 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018).

Em 26 de abril de 2019 através de Assembleia Geral Extraordinária, foi autorizado aumento de capital no montante de R$553.543, mediante capitalização de parte da Reserva de Expansão, com a bonificação de ações aos acionistas com a emissão de 34.998.217 de ações ordinárias.

Em 27 de setembro de 2019, a Companhia efetuou aumento de capital através de oferta pública e distribuição primária no montante de R$978.750, com a emissão de 27.000.000 de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado e sem a necessidade de deliberação pela

assembleia geral de acionistas. Os gastos com essa oferta totalizaram R$40.750, os quais estão classificados como redutora do patrimônio líquido na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o preconizado no pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

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 2019 e 31 de dezembro de 2018 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.

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 2019 o saldo é de R$169.260 (em 31 de dezembro de 2018 era de R$169.260).

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 2019, o saldo é de R$541.329 (em 31 de dezembro de 2018 é de R$1.094.870).

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 27 de abril de 2018, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R$85.222 relativos ao resultado do exercício de 2017. Estes dividendos foram pagos em agosto de 2018.

Em Assembleia Geral Ordinária de 26 de abril de 2019, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R$23.166 relativos ao resultado do exercício de 2018, os quais foram pagos em outubro de 2019.

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	30/09/2019	30/09/2018
Lucro atribuível aos acionistas controladores	173.451	54.000
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	185.501	165.002
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,94	0,32

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

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	198.629	528.978	114.978	377.973
Receita de locações e de serviços prestados	7.410	17.045	10.142	18.972
Total da receita operacional bruta	206.039	546.023	125.120	396.945

Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(12.908)	(34.874)	(34.791)	(142.350)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(5.542)	(15.357)	(3.322)	(8.308)
Total das deduções da receita bruta	(18.450)	(50.231)	(38.113)	(150.658)
Receita líquida	187.589	495.792	87.007	246.287

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos/ locação	-	-	-	-	(96.312)	(282.445)	(55.880)	(155.791)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(2.107)	(5.502)	(1.800)	(3.666)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(1.235)	(2.309)	33	681
	-	-	-	-	(99.654)	(290.256)	(57.647)	(158.776)
Despesas com vendas:								
Despesas com publicidade, propaganda e comissões de vendas	-	-	-	-	(12.080)	(28.333)	(7.209)	(19.451)
Despesas com stands de vendas e decorado	-	-	-	-	(9.276)	(24.660)	(4.602)	(13.641)
Despesas com unidades em estoques	-	-	-	-	(2.904)	(11.056)	(4.049)	(13.347)
Outras despesas comerciais	-	-	-	-	(150)	(313)	(74)	(234)
	-	-	-	-	(24.410)	(64.362)	(15.934)	(46.673)
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(6.240)	(17.658)	(5.385)	(15.635)	(8.056)	(23.195)	(7.079)	(20.766)
Despesas com benefícios a empregados	(2.525)	(5.204)	(2.161)	(4.049)	(3.550)	(7.482)	(2.866)	(5.772)
Despesas de depreciações e amortizações	(843)	(2.621)	(235)	(720)	(884)	(2.669)	(238)	(743)
Despesas com serviços prestados	(2.300)	(10.207)	(2.078)	(7.901)	(3.782)	(15.654)	(4.255)	(13.912)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	-	(1.048)	(2.613)	49	-	(1.487)	(3.052)
Despesas com conservação de imóveis	(57)	(196)	(63)	(188)	(60)	(236)	(63)	(214)
Despesas com taxas e emolumentos	(132)	(245)	(100)	(219)	(577)	(2.075)	(291)	(1.071)
Despesas com licenças e softwares	(660)	(2.269)	(719)	(2.174)	(664)	(2.311)	(734)	(2.266)
Demais despesas	(1.379)	(4.625)	(1.424)	(4.404)	(2.863)	(7.307)	(2.363)	(10.030)
	(14.136)	(43.025)	(13.213)	(37.903)	(20.387)	(60.929)	(19.376)	(57.826)

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2019, 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 findo em 30 de setembro de 2019, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R$8.856, sendo R$7.731 fixos e R$1.125 variáveis (R$7.747, sendo R$7.219 fixos e R$528 variáveis em 30 de setembro de 2018).

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	4.345	14.699	6.107	19.149	6.450	19.583	7.139	22.284
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	17.886	49.016	31.187	67.518
Outras receitas	407	1.275	356	1.106	1.011	2.922	1.246	4.590
	4.752	15.974	6.463	20.255	25.347	71.521	39.572	94.392

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas	(347)	(1.094)	-	-	(1.550)	(5.620)	(2.247)	(10.330)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(990)	(1.801)	(1.818)	(4.927)
Outras despesas	(7)	(15)	(6)	(26)	(70)	(235)	(89)	(319)
	(354)	(1.109)	(6)	(26)	(2.610)	(7.656)	(4.154)	(15.576)

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

22.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido nos períodos findos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	-	-	(66.242)	(91.338)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.227.790	400.812	1.402.119	494.474
Caixa líquido	1.227.790	400.812	1.335.877	403.136
Patrimônio líquido	3.721.168	2.609.717	3.777.726	2.637.012
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,33	0,15	0,35	0,15

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Ativos financeiros:				
Custo amortizado:				

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	97.083	1.939	129.085	29.357
Aplicações financeiras	1.130.707	398.873	1.273.034	465.117
Contas a receber	-	-	875.530	675.548
Títulos a receber	24.573	14.618	24.573	14.618
Partes relacionadas	2.048	1.062	3.523	1.700
Passivos financeiros:				
Custo amortizado:				
Fornecedores	6.089	1.462	27.072	14.882
Empréstimos e financiamentos	-	-	66.242	91.338
Contas a pagar	849	789	49.749	41.784
Terrenos a pagar	-	-	68.247	55.874
Partes relacionadas	65.387	738.615	6.134	1.965

22.4. 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.

22.5. 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.
- 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.

22.6. Exposição a riscos cambiais

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

22.7. 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.

Em 30 de setembro de 2019, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475/08, 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 4,50% (CDI), 0% (TR), 4.07% (IGPM), 3,59% (IPCA), 4,07% (IGP-DI) e 4,07% (INCC), obtidas no Banco Central do Brasil - BACEN esperadas para 2020 sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

	Controladora			Consolidado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo:						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	50.882	38.161	25.441	57.287	42.965	28.643
Contas a receber (INCC, IGP-DI e	-	-	-	35.475	26.606	17.737

IPCA)						
Passivo:						
Terrenos a pagar (INCC)	-	-	-	1.417	1.771	2.125

22.8. 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 2019, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado				
	Fluxo de caixa contratual				
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	33.832	31.501	9.655	74.988	66.242
Fornecedores	27.072	-	-	27.072	27.072
Terrenos a pagar	42.247	27.502	-	69.749	68.247
Direitos de uso a pagar	4.133	8.704	11.653	24.490	14.187

22.9. 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.

22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 22.3, 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 demonstrações financeiras.

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 esses 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).

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

Durante os períodos findos em 30 de setembro de 2019 e de 2018, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2019, 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.

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.

24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 30 de setembro de 2019, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R$180.837 (R$52.736 em 31 de dezembro de 2018), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

25. 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
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018
Receita bruta (*)	8.078	3.873	197.961	121.247	206.039	125.120
Deduções da receita bruta	(227)	(137)	(18.223)	(37.976)	(18.450)	(38.113)
Receita líquida	7.852	3.736	179.737	83.271	187.589	87.007
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(3.619)	(1.210)	(96.035)	(56.437)	(99.654)	(57.647)
Lucro bruto	4.233	2.526	83.702	26.834	87.935	29.360
Despesas com vendas	(842)	(450)	(23.568)	(15.484)	(24.410)	(15.934)

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Receita bruta (*)	20.048	15.509	525.975	381.436	546.023	396.945
Deduções da receita bruta	(1.959)	(246)	(48.272)	(150.412)	(50.231)	(150.658)
Receita líquida	18.090	15.263	477.702	231.024	495.792	246.287
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(6.951)	(4.999)	(283.305)	(153.777)	(290.256)	(158.776)
Lucro bruto	11.139	10.264	194.397	77.247	205.536	87.511

Despesas com vendas	(3.449)	(3.111)	(60.913)	(43.562)	(64.362)	(46.673)

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

b) Principais ativos e passivos, por segmento

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Ativos:						
Contas a receber	59.526	66.442	816.004	609.106	875.530	675.548
Imóveis a comercializar	286.883	275.237	1.105.178	1.130.909	1.392.061	1.406.146
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	66.242	91.338	66.242	91.338
Adiantamento de clientes	-	-	51.694	27.016	51.694	27.016

26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 13 de novembro de 2019.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Projeções divulgadas e premissas

a. objeto da projeção

Para o exercício de 2019, a EZTEC possui a expectativa de lançamentos, em Valor Geral de Vendas ("VGV"), de R$1,5 bilhão a R$2,0 bilhões, considerando somente a participação da Companhia.

b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia foram divulgadas em 14 de agosto de 2019 e são válidas para o exercício social de 2019.

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	2019	2018	2017	2016
VGV de Lançamento	R$964,0 milhões	R$753,2 milhões	R$993,2 milhões	R$204,6 milhões

No 3T19, a Companhia lançou 2 empreendimentos em sucessão, com VGV de R$ 121,1 milhões e R$ 120,4 milhões, além de uma aquisição de participação adicional com VGV potencial de R$ 15,2 milhões. Assim, até o 3T19 a EZTEC lançou um total de R$964,0 milhões, portanto alcançando 55,1% 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.2019 (em unidades de ações)						
	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
SMM Participações LTDA.	12.261.873	5,40	-	-	12.261.873	5,40
EZ1 Participações LTDA.	10.520.475	4,63			10.520.475	4,63
EZ2 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ3 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ4 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ5 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ6 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
GAR Participações S.A	11.189.479	4,93	-	-	11.189.479	4,93
HPC Participações S.A	10.604.867	4,67	-	-	10.604.867	4,67
SZA Participações S.A	8.823.783	3,89	-	-	8.823.783	3,89
MAPECA Participações S.A	8.823.783	3,89	-	-	8.823.783	3,89
Barolo Participações S.A	8.823.783	3,89	-	-	8.823.783	3,89
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,72	-	-	3.902.041	1,72
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.363.100	0,60	-	-	1.363.100	0,60
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	98.084.446	43,21	-	-	98.084.446	43,21
Total	**227.000.000**	**100,00**	**-**	**-**	**227.000.000**	**100,00**

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

SMM Participações LTDA. Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)						
	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakhour El Tayar	103.437.868	100,00	-	-	103.437.868	100,00
Marcio El Tayar	32	0,00			32	0,00
Marina El Tayar	32	0,00	-	-	32	0,00
Total	**103.437.932**	**100,00**	**-**	**-**	**103.437.932**	**100,00**

EZ1 Participações LTDA. Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)						
	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Alexandre Ernesto Zarif Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Rafael Ernesto Zarif Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Giovanna Zarif Zarzur Tchalian	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	**85.598.597**	**100,00**	**-**	**-**	**85.598.597**	**100,00**

Ou

EZ2 Participações LTDA.
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Henrique Ernesto Golçalves Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Priscilla Gonçalves Zarzur	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	**85.598.597**	**100,00**	**-**	**-**	**85.598.597**	**100,00**

EZ3 Participações LTDA.
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvana Zarzur Alberto	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Felipe Zarzur Alberto	21.399.648	25,00			21.399.648	25,00
Eduardo Zarzur Alberto	21.399.648	25,00	-	-	21.399.648	25,00
Total	**85.598.597**	**100,00**	**-**	**-**	**85.598.597**	**100,00**

EZ4 Participações LTDA.
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcelo Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Manoela Luftalla Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Pedro Ernesto Luftalla Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Camila Luftalla Zarzur	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	**85.598.597**	**100,00**	**-**	**-**	**85.598.597**	**100,00**

EZ5 Participações LTDA.
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcos Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Mauricio Ernesto Grandjean Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Marcella Grandjean Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Rodrigo Ernesto Grandjean Zarzur	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	**85.598.597**	**100,00**	**-**	**-**	**85.598.597**	**100,00**

Ou

EZ6 Participações LTDA.
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Anna Lucia Zarzur Maalouli	85.598.596	100,00			85.598.596	100,00
Roberto Mounir Maalouli	1	0,00	-	-	1	0,00
Total	**85.598.597**	**100,00**	**-**	**-**	**85.598.597**	**100,00**

GAR Participações S.A
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávo Ernesto Zarzur	77.631.618	85,00	-	-	77.631.618	85,00
Alexandre Ernesto Zarif Zarzur	4.565.932	5,00			4.565.932	5,00
Rafael Ernesto Zarif Zarzur	4.565.932	5,00	-	-	4.565.932	5,00
Giovanna Zarif Zarzur	4.565.932	5,00	-	-	4.565.932	5,00
Total	**91.329.414**	**100,00**	**-**	**-**	**91.329.414**	**100,00**

HPC Participações S.A
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	73.886.557	84,89	-	-	73.886.557	84,89
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5,00	-	-	4.352.150	5,00
Priscilla Gonçalves Zarzur	4.352.150	5,00	-	-	4.352.150	5,00
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5,00	-	-	4.352.150	5,00
Marcelo Ernesto Zarzur	100.000	0,11	-	-	100.000	0,11
Total	**87.043.007**	**100,00**	**-**	**-**	**87.043.007**	**100,00**

Barolo Participações LTDA.
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcos Ernesto Zarzur	72.887.009	100,00	-	-	72.887.009	100,00
Maurício Ernesto Grandjean Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Total	**72.887.015**	**100,00**	**-**	**-**	**72.887.015**	**100,00**

Mapeca Participações S.A
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcelo Ernesto Zarzur	71.716.643	99,86	-	-	71.716.643	99,86
Pedro Ernesto Luftalla Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Manoela Luftalla Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Sandra Luftalla Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Silvio Ernesto Zarzur	100.000	0,14	-	-	100.000	0,14
Total	**71.816.661**	**100,00**	**-**	**-**	**71.816.661**	**100,00**

Ou

SZA Participações LTDA.
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvana Zarzur Alberto	51.145.097	70,76			51.145.097	70,76
Mauro Alberto	20.724.259	28,67	-	-	20.724.259	28,67
Felipe Zarzur Alberto	202.905	0,28	-	-	202.905	0,28
Eduardo Zarzur Alberto	202.905	0,28	-	-	202.905	0,28
Total	**72.275.166**	**29,24**	**-**	**-**	**21.130.069**	**29,24**

VJR PARTICIPACOES S.A
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Anna Lucia Zarzur Maalouli	31.871.316	100,00	-	-	31.871.316	100,00
Roberto Mounir Maalouli	7	0,00	-	-	7	0,00
Total	**31.871.323**	**100,00**	**-**	**-**	**31.871.323**	**100,00**

VALEY Participações S.A
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Anna Lucia Zarzur Maalouli	15	0,00	-	-	15	0,00
Roberto Mounir Maalouli	11.109.876	100,00	-	-	11.109.876	100,00
Total	**11.109.891**	**100,00**	**-**	**-**	**11.109.891**	**100,00**

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores
Posição em 30.setembro.2019 (em unidades de ações)

	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
Acionista	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	131.369.658	57,87	-	-	131.369.658	57,87
Conselho de Administração	2	0,00	-	-	2	0,00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	568	0,00	-	-	568	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	95.629.772	42,13	-	-	95.629.772	42,13
Total	**227.000.000**	**100,00**	**-**	**-**	**227.000.000**	**100,00**

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores
Posição em 30.setembro.2018 (em unidades de ações)

	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
Acionista	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**

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.

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 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 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 NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – "Interim Financial Reporting", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias 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, consequentemente, 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

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 o pronunciamento técnico NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, elas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o 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 essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2019

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 2019; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediarias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

Flavio Ernesto Zarzur

Presidente

Silvio Ernesto Zarzur

Diretor Vice Presidente e Diretor Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur

Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur

Diretor Comercial

Mauro Alberto

Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza

Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro

Diretor de Planejamento

João Paulo Flaifel

Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura

Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli

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 2019; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediarias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

Flavio Ernesto Zarzur

Presidente

Silvio Ernesto Zarzur

Diretor Vice Presidente e Diretor Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur

Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur

Diretor Comercial

Mauro Alberto

Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza

Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro

Diretor de Planejamento

João Paulo Flaifel

Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura

Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli

Diretor Jurídico