



Construindo qualidade de vida

## **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Av. República do Líbano, nº 1921

São Paulo - SP

CNPJ/MF nº 08.312.229/0001-73

Companhia Aberta de Capital Autorizado

### **SUMÁRIO**

<b>DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Informar o lucro líquido do exercício.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados: ...</b>	<b>6</b>
a. o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe .....	6
b. a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio .....	6
c. eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio .....	6
d. data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento.....	6
<b>6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores, (a) informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; (b) informar a data dos respectivos pagamentos .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe: .....</b>	<b>7</b>
<b>(a) lucro líquido do exercício e dos 3 exercícios anteriores .....</b>	<b>7</b>
<b>(b) dividendo e juro sobre capital próprio distribuído nos 3 exercícios anteriores.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:.....</b>	<b>7</b>
a. identificar o montante destinado à reserva legal .....	7
b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal .....	8
<b>9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos, (a) descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos; (b) informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos o mínimos; (c) identificar se eventual parcela não paga é cumulativa; (d) identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais; (e) identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Em relação ao dividendo obrigatório:.....</b>	<b>8</b>
a. descrever a forma de cálculo prevista no estatuto.....	8
b. Informar se ele está sendo pago integralmente .....	8
c. informar o montante eventualmente retido.....	8

<b>11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia, (a) informar o montante da retenção; (b) descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos; (c) justificar a retenção dos dividendos .....</b>	<b>8</b>
<b>12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências, (a) identificar o montante destinado à reserva; (b) identificar a perda considerada provável e sua causa; (c) explicar porque a perda foi considerada provável; (d) justificar a constituição de reserva .....</b>	<b>8</b>
<b>13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar, (a) informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar; (b) informar a natureza dos lucros não realizados, que deram origem à reserva .....</b>	<b>9</b>
<b>14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias: .....</b>	<b>9</b>
a. descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva .....	9
b. identificar o montante destinado à reserva .....	9
c. descrever como o montante foi calculado .....	9
<b>15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital, capital, (a) identificar o montante da retenção; (b) fornecer cópia do orçamento de capital .....</b>	<b>9</b>
<b>16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais, (a) informar o montante destinado à reserva, (b) explicar a natureza da destinação .....</b>	<b>9</b>
<b>10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES .....</b>	<b>10</b>
<b>10.1. Demonstrações Financeiras .....</b>	<b>10</b>
a. condições financeiras e patrimoniais gerais .....	10
b. estrutura de capital .....	11
c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos .....	12
d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas .....	12
e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez .....	12
f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas .....	13
g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados .....	14
<b>10.2. Resultado operacional e financeiro .....</b>	<b>32</b>
a. resultados das operações do emissor, incluindo (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetam materialmente os resultados operacionais .....	32
b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços .....	33
c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor .....	33
<b>10.3. Operações Relevantes .....</b>	<b>34</b>
a. introdução ou alienação de segmento operacional .....	34
b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária .....	34
c. eventos ou operações não usuais .....	34
<b>10.4. Alteração de Práticas Contábeis .....</b>	<b>34</b>
a. mudanças significativas nas práticas contábeis .....	34
b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis .....	35
c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor .....	35
<b>10.5. Políticas Contábeis Críticas .....</b>	<b>35</b>
<b>10.6. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras .....</b>	<b>45</b>

a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras.....	45
b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras .....	46
<b>10.7. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras .....</b>	<b>46</b>
a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor .....	46
b. natureza e o propósito da operação .....	46
c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação.....	46
<b>10.8. Plano de Negócios.....</b>	<b>46</b>
a. investimentos .....	46
b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor.....	46
c. novos produtos e serviços .....	46
<b>10.9. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional .....</b>	<b>46</b>
<b>12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>12.5. Administradores.....</b>	<b>47</b>
<b>12.6. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro do conselho de administração ou do conselho fiscal no último exercício, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo .....</b>	<b>49</b>
<b>12.7. Fornecer as informações mencionadas no item 12.5 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutário .....</b>	<b>49</b>
<b>12.8. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo .....</b>	<b>49</b>
<b>12.9. Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau .....</b>	<b>49</b>
a. administradores da Companhia.....	49
b. administradores da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia...	50
c. administradores da Companhia ou de suas controladas diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia .....	50
d. administradores da Companhia e administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia.....	50
<b>12.10. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores da Companhia.....</b>	<b>50</b>
a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia .....	50
b. controlador direto ou indireto da Companhia .....	50
c. fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras, ou controladas de alguma dessas pessoas, caso relevantes.....	50
<b>12.11. Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções.....</b>	<b>50</b>
<b>12.13. Outras informações relevantes.....</b>	<b>50</b>

**13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES ..... 52**

**13.1 Descrição da política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração ..... 52**

- a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado..... 52
- b. composição da remuneração ..... 52
- c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração ..... 54
- d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho..... 54
- e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo..... 54
- f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos ..... 55
- g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia ..... 55
- h. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria ..... 55

**13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal..... 55**

**13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal..... 57**

**13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente..... 58**

**13.5. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária..... 58**

**13.6. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo..... 58**

**13.7. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo ..... 58**

**13.8. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções)..... 59**

**13.9. Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social ..... 59**

**13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela ..... 59**

**13.11. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, valor da maior, da menor e valor médio da remuneração individual em relação ao conselho de administração, diretoria estatutária, e ao conselho fiscal..... 59**

<b>13.12. Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia) .....</b>	<b>61</b>
<b>13.13. Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.....</b>	<b>61</b>
<b>13.14. Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados .....</b>	<b>61</b>
<b>13.15. Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos .....</b>	<b>61</b>
<b>13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes.....</b>	<b>62</b>

## DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

### 1. Informar o lucro líquido do exercício:

O lucro líquido da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Eztec"), que corresponde ao resultado do exercício após deduções das provisões para o imposto de renda e contribuições sociais, referente ao exercício findo em 31.12.2018, é de R\$ 97.540.644,88.

### 2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

A Companhia não declarou ou pagou dividendos antecipados, nem juros sobre o capital próprio durante o exercício de 2018.

### 3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído:

A administração propõe a distribuição de 25,00% do lucro líquido do exercício, após dedução da reserva legal.

### 4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores:

Não aplicável.

### 5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

#### *a. o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe*

	Proposta para 2018	Valor por ação
Dividendos (bruto)	R\$ 23.165.903,16	R\$ 0,140397896
JCP (bruto)	-	-

Para efeito de cálculo do valor por ação, foram consideradas as 165.001.783 ações da Companhia. A Companhia não declarou ou pagou dividendos antecipados, nem juros sobre capital próprio durante o exercício de 2018.

#### *b. a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio*

A administração propõe que os dividendos propostos para a Assembleia Geral Ordinária sejam pagos até 29 de novembro de 2019.

#### *c. eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio*

Os dividendos serão pagos no prazo indicado no item 5.b acima, sem qualquer correção monetária entre a data da sua declaração e a data do pagamento.

#### *d. data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento*

	Proposta
Base Acionária da Distribuição	26.04.2019
Data de Início das Negociações Ex-Dividendos	29.04.2019

**6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores, (a) informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; (b) informar a data dos respectivos pagamentos:**

Não houve declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

**7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:**

**(a) lucro líquido do exercício e dos 3 exercícios anteriores**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Lucro líquido do exercício	R\$ 444.010.407,76	R\$ 230.213.314,44	R\$ 358.828.122,71	R\$ 97.540.644,88
Lucro líquido por ação (ON)	R\$ 2,827038994	R\$ 1,395217132	R\$ 2,174692395	R\$ 0,591149036

**(b) dividendo e juro sobre capital próprio distribuído nos 3 exercícios anteriores**

Dividendos:

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
			Dividendos intermediários pagos		Dividendos a serem declarados na AGO de 2019
Dividendos distribuídos	R\$ 105.452.471,84	R\$ 180.213.662,18	R\$ 440.554.760,61	R\$ 85.221.679,14	R\$ 23.165.903,16*
Dividendo por ação (ON)	R\$ 0,671421761	R\$ 1,092192211	R\$ 2,67	R\$ 0,516489444	R\$ 0,140397896

\*Valor proposto pela administração da Companhia, sujeito à aprovação pelos acionistas na Assembleia Geral.

Juros sobre capital próprio:

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Juros sobre capital próprio distribuídos	-	-	-	-

**8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:**

**a. identificar o montante destinado à reserva legal**

Nos termos do artigo 193 da Lei nº. 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações"), o montante de R\$ 4.877.032,24 do lucro líquido será destinado à constituição da reserva legal.

***b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal***

O montante proposto a ser destinado à reserva legal foi calculado nos termos do disposto nos artigos 189 a 193 da Lei das Sociedades por Ações, conforme demonstrado abaixo:

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$ 97.540.644,88
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	R\$ 4.877.032,24

**9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos, (a) descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos; (b) informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos; (c) identificar se eventual parcela não paga é cumulativa; (d) identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais; (e) identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe:**

A Companhia não possui ações preferenciais.

**10. Em relação ao dividendo obrigatório:**

***a. descrever a forma de cálculo prevista no estatuto***

Nos termos do Artigo 25, §1º do Estatuto Social da Companhia, ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

***b. Informar se ele está sendo pago integralmente***

O dividendo obrigatório será pago integralmente no exercício de 2019.

***c. informar o montante eventualmente retido***

Não há retenção de dividendo obrigatório.

**11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia, (a) informar o montante da retenção; (b) descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos; (c) justificar a retenção dos dividendos:**

Não há retenção de dividendo obrigatório.

**12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências, (a) identificar o montante destinado à reserva; (b) identificar a perda considerada provável e sua causa; (c) explicar porque a perda foi considerada provável; (d) justificar a constituição de reserva:**

Não há destinação de resultado para a reserva de contingências.



**13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar, (a) informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar; (b) informar a natureza dos lucros não realizados, que deram origem à reserva:**

Não há destinação de resultado para a reserva de lucros a realizar.

**14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias:**

***a. descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva***

Nos termos do disposto no Artigo 25, alínea "f" de seu Estatuto Social, "a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que 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% 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% do capital social subscrito da Companhia".

***b. identificar o montante destinado à reserva***

A administração propõe a destinação de R\$ 69.497.709,48 para a Reserva de Expansão.

***c. descrever como o montante foi calculado***

O montante proposto a ser destinado à Reserva de Expansão da Companhia foi calculado nos termos do disposto nos artigos 191 a 194 da Lei das Sociedades por Ações, conforme demonstrado abaixo:

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$ 97.540.644,88
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	(R\$ 4.877.032,24)
	<hr/>
	R\$ 92.663.612,64
<b>Dividendos mínimos obrigatórios (25%)</b>	(R\$ 23.165.903,16)
<b>Reserva de expansão</b>	(R\$ 69.497.709,48)

**15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital, capital, (a) identificar o montante da retenção; (b) fornecer cópia do orçamento de capital:**

Não há retenção de lucros prevista em orçamento de capital.

**16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais, (a) informar o montante destinado à reserva, (b) explicar a natureza da destinação:**

Não há destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

## 10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

### 10.1. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e conforme a International Financial Reporting Standards (“IFRS”). Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as IFRSs, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Desta forma, a análise abaixo toma como base as demonstrações de resultado de 2018, 2017 e 2016 e as informações de balanço de 2018, 2017 e 2016.

#### ***a. condições financeiras e patrimoniais gerais***

A Eztec se destaca como uma das companhias de maior solidez financeira e lucratividade do setor de construção civil e incorporação imobiliária do país. Seguem alguns destaques da condição financeira da Companhia:

**Disponibilidade de Caixa** – Em 31 de dezembro de 2018, a Eztec encerrou com caixa disponível e aplicações financeiras em R\$ 247,2 milhões, sendo R\$ 561,5 milhões em 2017 e R\$ 563,9 milhões em 2016, a redução em relação ao último exercício da Companhia teve como principais causas as aquisições de terrenos e participações societárias em outras empresas. A Companhia contava ainda, ao final de 2018, com R\$ 556,1 milhões em recebíveis performados. Esses recebíveis, na maior parte passíveis de securitização e remunerados a IGP-DI +10 a 12% ao ano, tiveram decréscimo de 16% em relação a 2017, que, por sua vez, teve acréscimo de 71% em relação a 2016.

**Baixo Endividamento** – A Eztec apresentou um endividamento bruto de R\$ 91,3 milhões em 2018, contra R\$ 235,6 milhões em 2017 e R\$ 353,5 milhões em 2016. As reduções do endividamento nos anos de 2018 e 2017 em relação aos anos anteriores podem ser explicadas pela finalização do ciclo de repasse dos empreendimentos entregues ao longo de 2017 – uma vez repassado o cliente para a instituição financeira financiadora da obra, ela pode amortizar o saldo repassado do cliente diretamente da dívida de construção do incorporador. A dívida bruta ao final de 2018 corresponde a 3,5% do patrimônio líquido (contra 9,20% em 2017 e 12,4% em 2016), somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,6%+TR ao ano até 10,2%+TR ao ano. Aliado ao caixa disponível e aplicações financeiras de R\$ 274,2 milhões, a Companhia apresenta um caixa líquido de R\$ 403,1 milhões, contra R\$ 325,8 milhões em 2017 e R\$ 210,4 milhões em 2016. Estabelecendo a relação entre dívida (caixa) líquida e patrimônio líquido, observamos -15,4% ao final de 2018, -12,71% ao final de 2017 e -7,4% ao final de 2016.

**Elevadas Margens Operacionais** – A Companhia busca manter uma operação eficiente, de forma que o resultado bruto gerado não seja consumido por despesas operacionais. A Eztec apresentou uma margem bruta de 36,3% em 2018, contra 44,3% em 2017 e 47,2% em 2016; uma margem EBITDA de -0,3 % em 2018, contra

32,2% em 2017, e 29,6% em 2016; uma margem líquida de 25,0% em 2018, contra 36,9% em 2017 e 40,2% em 2016. O patamar de rentabilidade referente ao ano de 2017 foi fortemente influenciado pela venda da Torre B do EZ Towers, responsável por mais da metade da receita de venda de imóveis do ano. Referente a essa venda, além de ter apresentado margem bruta elevada, em 47,1%, ela também gerou um volume excepcionalmente expressivo de receita que, por sua vez, diluiu as despesas operacionais do ano, propiciando margens operacional e líquida elevadas. As reduções apuradas entre o exercício de 2018 e 2017, bem como entre o exercício de 2017 e 2016, podem ser atribuídas à queda no reconhecimento da receita, devido a um cenário de menor volume de execução de obras e um grande número de distratos. Essa queda da receita não pôde ser acompanhada por queda das despesas. Inclusive, houve aumento das despesas comerciais, que incluem esforços com lançamentos em 2018 e gastos com a manutenção do alto volume de estoque, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana ("IPTU"), condomínio e conservação.

**Equivalência Patrimonial** - Adotando o normativo CPC 19 e 36, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente. A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela Eztec. Em 2018, o volume de resultados originados em empreendimentos não-controlados, expresso na linha de equivalência patrimonial da demonstração de resultados, totalizou R\$ 16,5 milhões, contra R\$ 24,2 milhões em 2017 e R\$ 39,4 milhões em 2016. A maior incidência de distratos no ano de 2016 impactou significativamente essa linha. Além dela, nos três últimos anos houve aquisições de participações em projetos compartilhados. O impacto destas aquisições na dinâmica da linha de Equivalência Patrimonial dependerá se foi alcançada ou não a porcentagem necessária para consolidação dos resultados nos respectivos empreendimentos. Caso não sejam consolidados, o montante contabilizado como equivalência crescerá. Se foi adquirida participação suficiente para que passem a ser consolidados e o reconhecimento deles deixe de ser contabilizado sob essa categoria, é prevista uma retração da linha. O único empreendimento lançado pela Companhia no período analisado que possui esta característica é o Fit Casa Brás, no qual se detém 75% da participação.

**Alta Rentabilidade** – A Eztec apresentou um retorno sobre o patrimônio líquido de 3,8% em 2018, contra 12,7% em 2017 e 8,5% em 2016. O decréscimo do ROE (*Return On Equity*) da Companhia em 2018 em relação a 2017 pode ser majoritariamente explicado pela menor quantidade de obras em execução, pelo ônus contábil oriundo dos distratos e pelo efeito causado pela venda de uma das torres do EZ Towers em 2017, evento que culminou em um reconhecimento de lucro líquido excepcionalmente elevado no período.

## ***b. estrutura de capital***

A Companhia apresenta baixos níveis de endividamento, tendo operado nos últimos exercícios sociais com caixa líquido.

### ESTRUTURA DE CAPITAL (Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2018	31/12/2017	Consolidado	Variação	
			31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Caixa e equivalentes de caixa	29.357	70.849	103.875	-59%	-32%
Aplicações financeiras	465.117	490.664	459.980	-5%	7%
Empréstimos e Financiamentos	- 91.338 -	235.621 -	353.465	-61%	-33%
Caixa Líquido	403.136	325.862	210.390	24%	55%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.637.012</b>	<b>2.564.402</b>	<b>2.844.413</b>	<b>3%</b>	<b>-10%</b>
<b>Estrutura de Capital</b>					
Capital Próprio	88,7%	82,6%	80,9%	6,0 p.p	1,7 p.p
Capital de Terceiros	11,3%	17,4%	19,1%	-6,0 p.p	-1,7 p.p

Em 31 de dezembro de 2018, a Eztec possuía posição de caixa líquido de R\$ 403,1 milhões, contra R\$ 325,9 milhões em 2017 e R\$ 210,4 milhões em 2016. A geração de caixa ao longo do exercício de 2016 se deve ao alto volume de entregas do período, assim como à redução na quantidade de canteiros de obra, dado o menor volume de lançamentos do ciclo. O mesmo se aplica para o caso do exercício de 2017, somado também à venda da Torre B do EZ Towers. Em 2018 houve volume significativo de repasse de unidades para instituições financeiras assim como a continuidade do escoamento de estoque pronto, sem que houvesse quantidade relevante de canteiros de obra em execução em contraposição.

### ***c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos***

Conforme mencionado na seção 10.1.b, a Companhia opera com caixa líquido em 2018, predominantemente financiando suas operações com capital próprio. A Companhia acredita possuir liquidez, patrimônio e disponibilidades suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos em 2019, conforme demonstra o índice de liquidez corrente calculado abaixo:

#### LIQUIDEZ CORRENTE

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Ativo Circulante	1.644.936	1.713.909	2.263.087	-4%	-24%
Passivo Circulante	204.388	388.734	445.047	-47%	-13%
Liquidez Corrente	8,05	4,41	5,09	83%	-13%

Caso seja necessário contrair empréstimos para financiar seus investimentos e aquisições, a Companhia entende que tem capacidade para contratá-los. A liquidez corrente da Companhia variou negativamente entre 2016 e 2017, decaindo em 68 décimos em decorrência de distribuições de dividendos em 2017, mas variou positivamente entre 2017 e 2018, crescendo em 3,64 pontos como consequência da contração do passivo. Essa contração reflete o fim do ciclo de entregas, a partir das quais os clientes podem ser repassados aos bancos, que por sua vez usam esse saldo devedor do cliente repassado para abater a dívida de construção da Eztec para com os próprios bancos. Complementarmente, no exercício de 2017, houve uma leva significativa de aquisição de terrenos que, juntamente aos dividendos distribuídos em dezembro, fizeram o contraponto à entrada de caixa com a venda da Torre B do EZ Towers. Em 2018 pode-se verificar uma redução do ativo circulante decorrente da presente proporção de clientes optando pelo financiamento oferecido pela Companhia, sendo, portanto, convertidos recebíveis não-performados de curto prazo em ativos de longo prazo.

### ***d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas***

As atividades da Companhia são financiadas principalmente por recursos próprios gerados em suas operações e, quando necessário, a Companhia recorre a financiamentos junto ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), o qual oferece taxas de juros subsidiadas pelo sistema de poupança, opção de pagamento antecipado, e a possibilidade de amortização através do repasse dos recebíveis dos adquirentes de unidades imobiliárias aos bancos. A abertura e evolução dos níveis de endividamento estão disponíveis na seção 10.1.g.

Nos últimos 3 exercícios sociais, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos imobilizados e foram utilizados recursos próprios para estes investimentos.

### ***e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez***

A administração pretende que a Companhia continue com sua estratégia de manutenção de baixos índices de endividamento, constituídos das operações com o SFH. Caso seja necessário, realizará a securitização de recebíveis performados, a emissão debêntures de longo prazo, ou o estabelecimento de linhas para capital de giro.

#### RECEBÍVEIS PERFORMADOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Variação		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Recebíveis Performados	556.071	664.903	388.572	-16%	71%
Créditos de clientes securitizados	-	-	-	n.a.	n.a.
	556.071	664.903	388.572	-16%	71%

O aumento expressivo de 93,4% nos recebíveis performados entre os exercícios de 2016 e 2017 pode ser atribuído a dois fenômenos: [i] ao forte volume de entregas ocorridas ao final de 2017, de tal maneira que o exercício findasse sem que os repasses forem efetivados; e [ii] a maior incidência de financiamento direto do cliente por parte do incorporador, que ganhou expressividade ao longo do exercício de 2017, permitindo que os recebíveis permanecessem sob a carteira da Companhia por mais tempo do que ficariam caso repassados a bancos. Já entre os exercícios de 2017 e 2018, na medida em que foi superado o ciclo de entregas, os repasses que estavam pendentes foram realizados, reduzindo os recebíveis performados em 16,4%. Os recebíveis diretos vinculados a contratos de alienação fiduciária, predominantemente remunerados a IGP-Di+10%, passaram de R\$ 402,8 milhões ao fim de 2017 para R\$ 513,3 milhões ao fim de 2018, um aumento de 27,4%.

#### **f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas**

##### **(i) Contratos de financiamentos relevantes:**

Os empréstimos e financiamentos do consolidado tem variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,6% a 10,2% a.a., com vencimento final previsto para janeiro de 2020, soma um montante de R\$ 91,3 milhões em 31 de dezembro de 2018 (sendo R\$ 25,8 milhões no circulante e R\$ 65,5 no não circulante). Já em 31 de dezembro de 2017 somava R\$ 235,7 milhões (sendo R\$ 125,8 milhões no circulante e R\$ 109,9 no não circulante), contra R\$ 353,5 milhões em 31 de dezembro de 2016 (sendo R\$ 225,0 milhões no circulante e R\$ 128,5 milhões no não circulante). A redução de 33% entre os exercícios de 2016 e 2017 se explica pelo fim do ciclo de entregas, implicando uma redução no ritmo de execução de obras, bem como pela efetivação dos repasses do saldo devedor dos clientes destes empreendimentos entregues para os bancos, que por sua vez amortizam o financiamento com a incorporadora. Os mesmos efeitos se mostraram presentes no exercício de 2018, pautando o comportamento do endividamento da Companhia.

A garantia dos empréstimos e financiamentos mencionada acima, que é relacionada ao desenvolvimento de obras, é a hipoteca do próprio imóvel.

##### **(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras:**

Não há.

##### **(iii) Grau de subordinação entre as dívidas:**

Não há grau de subordinação entre as dívidas, uma vez que tratam de financiamentos relacionados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel.

#### ***(iv) Cláusulas restritivas:***

Os contratos de financiamento citados, referentes ao desenvolvimento de obras, possuem cláusulas restritivas da seguinte natureza:

- Se o crédito não for integralmente aplicado na construção do empreendimento;
- Modificação do projeto de construção sem aviso prévio à instituição credora;
- Se o devedor gravar, total ou parcialmente, com quaisquer ônus o bem objeto da garantia;
- Retardamento ou paralisação da obra;
- Cessão ou transferência a terceiros de direitos e obrigações, sem o expresse consentimento do credor;
- Mudança ou transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da emitente, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária.

Todos os contratos de financiamento imobiliário para desenvolvimento do projeto possuem cláusulas que vinculam a liberação dos valores ao acompanhamento da execução de obra e do montante de vendas. Desta forma, cabe à instituição financeira e à Eztec avaliarem mensalmente:

- Percentual mínimo de execução de obra para iniciar a liberação de financiamento;
- Percentual mínimo de vendas para iniciar a liberação do financiamento;
- Percentual mínimo de recebíveis em relação ao total de financiamento liberado.

Em caso de não cumprimento das condições descritas acima, o financiamento pode ser suspenso ou cancelado, conforme dispositivos de contrato.

A Eztec cumpre integralmente todas as cláusulas previstas em seus contratos de financiamento.

#### ***g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados***

Em 31 de dezembro de 2016, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 885,8 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 519,1 milhões efetivamente desembolsados, representando 58,6%

Em 31 de dezembro de 2017, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 1.337,1 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 322,4 milhões efetivamente desembolsados, representando 24,1%.

Em 31 de dezembro de 2018, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 1.052,3 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 109,3 milhões efetivamente desembolsados, representando 10,4%.

A liberação dos recursos provenientes das linhas de crédito do SFH ocorre conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada.

#### ***h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras***

## EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

		Consolidado		Variação	
	2018	2017	2016	2018/2017	2017/2016
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>					
Receita de venda de imóveis	524.459	1.289.936	936.103	-59,3%	37,8%
Receita de locações e de serviços prestados	29.497	33.969	22.996	-13,2%	47,7%
Total da receita operacional bruta	553.956	1.323.905	959.099	-58,2%	38,0%
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>					
Cancelamento de vendas	- 150.558 -	- 320.445 -	- 372.298	-53,0%	-13,9%
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	- 12.654 -	- 23.137 -	- 14.574	-45,3%	58,8%
Total das deduções da receita bruta	- 163.212 -	- 343.582 -	- 386.872	-52,5%	-11,2%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	390.762	980.323	572.227	-60,1%	71,3%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	- 248.906 -	- 545.679 -	- 302.124	-54,4%	80,6%
<b>LUCRO BRUTO</b>	141.856	434.644	270.103	-67,4%	60,9%
<i>Margem Bruta</i>	36,3%	44,3%	47,2%	-18,1%	-6,1%
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Despesas comerciais	- 63.183 -	- 72.292 -	- 54.978	-12,6%	31,5%
Despesas gerais e administrativas	- 76.602 -	- 76.257 -	- 75.667	0,5%	0,8%
Honorários da Administração	- 10.990 -	- 10.550 -	- 10.840	4,2%	-2,7%
Equivalência patrimonial	16.457	24.181	39.406	-31,9%	-38,6%
Provisão para perdas com investimentos	-	-	-	n.a.	n.a.
Despesas tributárias	- 5.798 -	- 5.312 -	- 4.655	9,1%	14,1%
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	909	22.298	4.418	-95,9%	404,7%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>	2.649	316.712	167.787	-99,2%	88,8%
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
<i>Margem Operacional antes dos Efeitos do Resultado Financeiro</i>	0,7%	32,3%	29,3%	-97,9%	10,2%
Receitas financeiras	128.099	91.267	98.220	40,4%	-7,1%
Despesas financeiras	- 18.610 -	- 23.780 -	- 17.560	-21,7%	35,4%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	112.138	384.199	248.448	-70,8%	54,6%
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Imposto de renda e contribuição social correntes	- 14.384 -	- 27.684 -	- 17.322	-48,0%	59,8%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	4.406	4.950	1.157	-11,0%	327,8%
	- 9.978 -	- 22.734 -	- 16.165	-56,1%	40,6%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	102.160	361.465	232.283	-71,7%	55,6%
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>	97.541	358.828	230.214	-72,8%	55,9%
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>	4.619	2.637	2.069	75,2%	27,5%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	97.541	358.828	230.214	-72,8%	55,9%
<i>Margem Líquida</i>	25,0%	36,6%	40,2%	-31,8%	-9,0%
<b>LUCRO BÁSICO POR AÇÃO - R\$</b>	0,59	2,17	1,40	-72,8%	55,9%



## **Receita Operacional Bruta**

### *Receita de Venda de Imóveis*

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos, descontado o ajuste a valor presente ("AVP") conforme o CPC 12.

Em 2017 a queda dos volumes de vendas e lançamentos aliada ao momento mais desafiador do mercado teria impactado negativamente a receita de vendas de imóveis se não fosse a venda da Torre B do EZ Towers. Tal evento contribuiu para um acréscimo de 37,8% em relação ao ano anterior. No que tange o exercício de 2018, o baixo volume de obras em evolução, decorrente de uma interrupção de lançamentos nos anos anteriores, auxiliou a queda de 59,3% da receita bruta em relação a 2017. Todavia, deve-se manter sob perspectiva o efeito da venda da torre corporativa no resultado do exercício passado.

### *Receita de Locações e Serviços Prestados*

A receita de locações e serviços prestados é proveniente da prestação de serviço de vendas de unidades imobiliárias pela subsidiária TEC Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. ("TEC Vendas"), de aluguéis de propriedades da Eztec enquanto as mesmas não são utilizadas para a atividade de incorporação imobiliária e de prêmios por economia de obra pagos por parceiros em empreendimentos compartilhados. No exercício de 2016, o volume de receita devia-se à: (i) receita de locação do EZ Mark; (ii) e prêmios por economias de obras com parceiros e executadas pela Eztec. Esses prêmios representaram parte relevante da receita em 2017 e 2018, sendo responsável pelo incremento de 47,7% de 2016 para 2017. No entanto, em 2018, como já não havia mais massa crítica de empreendimentos sendo entregues, houve queda de 13,2% em relação ao exercício de 2017.

## **Deduções da Receita Bruta**

### *Cancelamento de Vendas*

Cancelamentos de vendas efetuados no exercício, basicamente referem-se às vendas firmadas anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Entre os exercícios de 2016 e 2017 o cancelamento de vendas decresceu 14%, sendo motivado pela gestão proativa da administração da Eztec sobre a sua carteira de recebíveis, bem como por um cenário menos agressivo do que o de 2016 no que tange a pré-disposição dos clientes ao distrato. Todavia, a quantidade ainda significativa de cancelamentos em ambos os anos é oriunda do ciclo de entregas dos produtos lançados entre 2012 e 2014, maiores volumes operacionais da Companhia, ainda agravado pela turbulência política que se aprofundou durante o ano. No cenário macroeconômico vigente, verificava-se redução da oferta de crédito para pessoa física, sendo o distrato uma consequência da impossibilidade de muitos clientes em quitar seu saldo devedor junto à Companhia. Em 2017, especificamente, este resultado foi majoritariamente gerado pelo calendário de entregas do projeto Cidade Maia. Evidenciando a magnitude do impacto dos cancelamentos de vendas, na forma de reversão de receita de vendas, ao longo do exercício de 2017 foi de R\$ 203,9 milhões somente no Cidade Maia, além de outros R\$ 34,4 milhões no empreendimento Jardins do Brasil, e R\$ 25,9 milhões no Prime House Parque Bussocaba – os três principais focos de distrato no ano. Somado ao efeito dos distratos, há de se considerar também o efeito do estorno da receita de locação da Torre B do EZ Towers: o contrato de locação estava submetido a um período de carência, em que o locatário se eximia do aluguel. O estorno se deu porque a venda da Torre B foi efetuada antes que a Companhia começasse a receber o aluguel referido que, mediante a venda, passa a pertencer ao comprador do projeto. Já na comparação entre 2017 e 2018 pode-se apurar uma queda ainda mais significativa do montante de



cancelamentos, da ordem de 53,0%, em boa parte embasada pela falta de entregas ocasionada pela interrupção de lançamentos nos anos anteriores.

### *Impostos Incidentes sobre Vendas*

Os impostos sobre vendas cresceram 58,7% entre os exercícios de 2016 e de 2017, por decorrência dos impostos incidentes sobre a venda da Torre B do EZ Towers, tendo decrescido 45,3% entre os de 2017 de 2018, apesar das maiores vendas de unidades.

### **Receita Líquida**

O crescimento de 82,8% de receita líquida entre os exercícios de 2016 e de 2017 se deu em decorrência da venda da Torre B do EZ Towers. A receita líquida diminuiu 60,1% em 2018 se comparado ao ano de 2017, apesar das vendas maiores, tendo em vista que em 2017 houve a venda da Torre B do EZ Towers. Excluindo-se o EZ Towers do cálculo, há um incremento de receita entre 2017 e 2018.

### **Custo dos Imóveis Vendidos**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (com SFH). Entre os exercícios de 2016 e de 2017, o incremento de 80,6% de um ano para o outro se deu por conta do reconhecimento do custo da Torre B do EZ Towers, uma vez vendida. Entre os exercícios de 2017 e 2018 houve uma queda de 54,4% nos custos, decorrente de alguns fatores como ausência do reconhecimento do EZ Towers, menor número de distratos e menor número de obras em execução.

### **Lucro Bruto**

Considerando as variações demonstradas anteriormente, o crescimento de 60,9% entre os exercícios de 2016 e 2017 foi predominantemente afetado pelo reconhecimento do resultado da venda da Torre B do EZ Towers. Entre 2017 e 2018 houve uma queda de 67,4% no lucro bruto, sendo em boa parte causada pelos seguintes fatores: (i) dissipação dos efeitos positivos das vendas das torres corporativas, que foram vendidas por um valor expressivo e com uma margem alta; (ii) efeitos contábeis de reversão de receitas e custos por conta de distratos de unidades vendidas com altas margens; e (iii) descontos em unidades prontas nas contas da Companhia. A queda da margem bruta pode ser averiguada desde 2016 até 2018, sendo 47,2% em 2016, 44,3% em 2017 e 36,3% em 2018. Tal redução pode ser explicada pelos fatores citados anteriormente.

### **(Despesas) Receitas Operacionais**

#### *Despesas Comerciais*

As despesas comerciais representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes aos esforços de divulgação dos empreendimentos. Em 2016 houve aumento de 19,7% com relação ao período anterior, tendo em vista principalmente a manutenção do estoque, que se expandiu em razão do período de cancelamentos e vendas fracas. Já em 2017, o aumento comparado a 2016 foi de 31%, número que tem sua origem decorrente de mais lançamentos e mais esforços de vendas, intencionadas a monetizar estoque pronto. Em 2018 as despesas comerciais decresceram em 12,6% em relação a 2017, sendo em parte explicado pela redução do estoque pronto, que exige gastos como de manutenção e o IPTU, que são reconhecidos como despesas comerciais. Outro ponto relevante é a construção dos plantões de vendas dos lançamentos de 2018 sendo reconhecidas contabilmente no fim de 2017. A despesa comercial do plantão é incorrida no momento de sua realização, não sendo capitalizada como custo.

### *Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração*

As despesas administrativas, juntamente com os honorários da administração, caíram 3% entre 2016 e 2017. Este decréscimo tem como racional a retração das operações da Companhia para adaptar-se ao momento vivido pelo setor no período, buscando maior eficiência com a revisão de despesas e processos. Todavia, o início de um novo ciclo operacional sinalizado pela retomada da economia leva a Companhia a investir para sustentar seu crescimento nos próximos anos entre 2017 e 2018. Ainda assim, esforços voltados para a eficiência dos gastos contiveram a variação em 0,9% nas despesas desta natureza.

### *Equivalência Patrimonial*

Houve queda de 38,6% entre os exercícios de 2016 e de 2017, o que se explica pela (i) não realização de novas parcerias no período, ao passo que as parcerias antigas são gradativamente entregues; (ii) consolidação de projetos que eram compartilhados, em razão da aquisição, pela Companhia, das participações remanescentes (especialmente a SPE Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qual, mediante aquisição de 15% de participação adicional permitiu à Eztec o controle exclusivo sobre decisões executivas e econômicas, bem como outros projetos como Bosque e Parque Ventura; e (iii) incidência relativamente forte de distratos nos projetos compartilhados. Em 2018 há queda de 31,9% ante o montante apurado em 2017, sendo em boa parte afetado pela continuidade dos motivos elencado acima, assim como a entrega da última fase lançada do projeto Jardins do Brasil, maior empreendimento compartilhado da Companhia. Em adicional, o maior volume de lucro no terceiro trimestre de 2018 decorre parcialmente de economias de obra na entrega de tal empreendimento.

### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes aos terrenos e às operações da Companhia. Em 2016, houve aumento de 21,5% em razão do maior volume de impostos sobre operações financeiras (IOF) e aumento no volume de IPTU pago em razão do aumento das aquisições de terrenos. Entre o exercício de 2016 e 2017, constatou-se um aumento de 14%, sendo esse fator consequência da aquisição de novos terrenos, incorrendo em aumento em pagamentos de IPTU. Comparando o ano de 2018 a 2017, pode-se apurar um incremento de 9,1% como consequência de aquisições de novos terrenos que geram aumentos no IPTU a ser pago.

### ***Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros***

A queda de 88,8% entre os exercícios de 2016 e de 2017 é atribuída em sua maioria à venda da Torre B do EZ Towers. Comparando 2017 a 2018 nota-se uma queda de 99,2% no lucro operacional. Esta queda pode ser explicada pela diminuição do lucro bruto inerente da venda do EZ Towers no ano anterior, pelo aumento das despesas administrativas e pela retração da equivalência patrimonial em 2018.

### ***Resultado Financeiro***

## RESULTADO FINANCEIRO

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2018	31/12/2017	Consolidado 31/12/2016	Varição 2018/2017	2017/2016
<b>Receitas:</b>					
Receita financeira	28.817	58.264	54.585	-51%	7%
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	96.142	27.342	36.771	252%	-26%
Outras	3.140	5.661	6.864	-45%	-18%
	128.099	91.267	98.220	40%	-7%
<b>Despesas:</b>					
Juros e variações monetárias passivas	- 12.756	- 14.499	- 660	-12%	2097%
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	- 5.476	- 8.810	- 16.717	-38%	-47%
Outras	- 378	- 471	- 183	-20%	157%
	- 18.610	- 23.780	- 17.560	-22%	35%

### *Receitas Financeiras*

Entre 2016 e 2017 houve um decréscimo de 7% das receitas financeiras, apesar do aumento na carteira de recebíveis diretos (carteira de clientes sob alienação fiduciária) remunerada a juros mais IGP-DI. Períodos de deflação, além da queda no rendimento das aplicações financeiras por conta de cortes na taxa básica de juros (Selic) colaboraram para esta redução de forma geral. Em 2018, apesar da distribuição extraordinária de dividendos do exercício anterior ter impactado o montante alocado em aplicações financeiras, houve crescimento de 40,4% nas receitas financeiras da Companhia. Tal performance se deve em boa parte ao comportamento da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-DI, que registrou alta significativa com a greve dos caminhoneiros) no período, tendo seguido trajetória crescente.

A Eztec não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros. Os recursos da Companhia estão aplicados em diversos fundos de investimento.

### *Despesas Financeiras*

As despesas financeiras representam os gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. O incremento de 35,4% entre as despesas financeiras dos exercícios de 2016 e 2017 é atribuível ao incremento de juros sobre os financiamentos à construção emitidos pela Companhia. Anteriormente, a Eztec quitava o saldo devedor junto ao banco financiador imediatamente após a conclusão da obra, o que explica o baixo valor da linha em exercícios anteriores, mas esta deixou de ser a prática vigente a partir de 2017, dando margem para despesas com juros de financiamento crescentes. Já em 2018, a exaustão do ciclo de entregas e a efetivação dos repasses subsequentes permitiram uma redução da dívida de construção que, por sua vez, possibilitou uma redução das despesas financeiras na ordem de 21,7%.

### ***Imposto de Renda e Contribuição Social***

As oscilações nas linhas de imposto de renda e contribuição social são determinadas pela variação na base de lucro operacional sobre a qual tal imposto incide, tendo ampliado em 40,6% entre os de 2016 e de 2017, reflexo da venda da Torre B do EZ Towers ocorrida no exercício de 2017 e reduzido em 56,1% em decorrência da queda de lucro operacional majoritariamente gerada pelo evento isolado da venda da Torre B do EZ Towers.

### ***Lucro Líquido do Exercício***

Pelas razões anteriormente apresentadas, no exercício de 2017, a venda da Torre B do EZ Towers carregou efeito positivo no lucro líquido, permitindo crescimento de 55,6% em comparação a 2016. Já na comparação de 2017 com 2018, o decréscimo do lucro líquido foi na ordem de 71,7%.

**BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIO ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 e 2016**

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	Consolidado	31/12/2016	Variação	
	31/12/2018	31/12/2017		2018/2017	2017/2016
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	29.357	70.849	103.875	-58,6%	-31,8%
Aplicações financeiras	465.117	490.664	459.980	-5,2%	6,7%
Contas a receber	172.395	347.542	622.340	-50,4%	-44,2%
Imóveis a comercializar	945.521	781.341	1.042.903	21,0%	-25,1%
Tributos a compensar	2.507	3.288	1.956	-23,8%	68,1%
Dividendos a Receber de Controladas em Conjunto	17.247	4.226	4.886	308,1%	-13,5%
Outros créditos	12.792	15.999	27.147	-20,0%	-41,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC				n.a.	n.a.
Despesas antecipadas				n.a.	n.a.
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.644.936</b>	<b>1.713.909</b>	<b>2.263.087</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-24,3%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a receber	503.153	387.776	296.885	29,8%	30,6%
Imóveis a comercializar	460.625	606.748	598.875	-24,1%	1,3%
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	0,0%	0,0%
Tributos a compensar	29.616	29.528	17.522	0,3%	68,5%
Partes relacionadas	1.700	100	483	1600,0%	-79,3%
Outros créditos	44.585	47.732	13.135	-6,6%	263,4%
Investimentos	269.495	297.038	306.453	-9,3%	-3,1%
Imobilizado	3.334	3.377	1.111	-1,3%	204,0%
Intangível	2.014	2.922	3.996	-31,1%	-26,9%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.329.140</b>	<b>1.389.839</b>	<b>1.253.078</b>	<b>-4,4%</b>	<b>10,9%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.974.076</b>	<b>3.103.748</b>	<b>3.516.165</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-11,7%</b>

**Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras**

**CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado	Consolidado	31/12/2016	Variação	
	31/12/2018	31/12/2017		2018/2017	2017/2016
Caixa e equivalentes de caixa	29.357	70.849	103.875	-59%	-32%
Aplicações financeiras	465.117	490.664	459.980	-5%	7%
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras	494.474	561.513	563.855	-12%	0%

As aplicações financeiras incluídas em caixa e equivalentes de caixa possuem liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras referem-se às aplicações em CDBs e fundos de investimento não exclusivos classificados de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, com taxas que variam de 93 a 103% do CDI em 2018 (70 a 102% do CDI em 2017 e 100% a 103% do CDI em 2016).

A Eztec não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros.

O caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras foram mantidos entre 2016 e 2017. O volume de caixa gerado pela venda à vista da Torre B do EZ Towers, a distribuição expressiva de dividendos, bem como uma leva

de aquisições de terrenos contribuíram para o viés neutro. Na comparação entre 2017 e 2018 nota-se uma redução de 11,9%, esta alteração é explicada pelos dispêndios com aquisições de terrenos para o novo ciclo operacional da Companhia e pelo financiamento próprio de unidades prontas, culminando em uma amortização em até 20 anos ao invés da injeção imediata de caixa provida pelo repasse bancário.

### **Contas a Receber de Clientes**

#### CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		31/12/2016	Variação	
	31/12/2018	31/12/2017		2018/2017	2017/2016
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	556.071	664.903	388.572	-16%	71%
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	116.607	68.887	528.988	69%	-87%
Duplicatas a receber - serviços	2.870	1.528	1.665	88%	-8%
	675.548	735.318	919.225	-8%	-20%
Créditos de clientes securitizados				n.a.	n.a.
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	n.a.	n.a.
	675.548	735.318	919.225	-8%	-20%
				n.a.	n.a.
Circulante	172.395	347.542	622.340	-50%	-44%
Não circulante	503.153	387.776	296.885	30%	31%

As contas a receber de clientes tiveram variação negativa de 20,0% entre os exercícios de 2016 e 2017, isto se deu por conta da efetivação do repasse do saldo devedor dos clientes em questão para instituições bancárias, uma vez que concluído o ciclo de entregas. Na comparação entre 2017 e 2018, a diminuição de 30,6% pode ser justificada da mesma forma, mesmo apurando-se a alta taxa de crescimento da carteira de alienação fiduciária.

A rubrica "Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção" apresenta valores líquidos de ajuste a valor presente. Este ajuste a valor presente se dá nos montantes de R\$ 7,4 milhões em 31 dezembro de 2018, R\$ 2,5 milhões em 31 de dezembro de 2017 e R\$ 18,6 milhões em 31 de dezembro de 2016. Esta variação ocorre de acordo com o volume de vendas de unidades recém-lançadas ou de empreendimentos em fase de construção.

### **Imóveis a Comercializar**

#### IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		31/12/2016	Variação	
	31/12/2018	31/12/2017		2018/2017	2017/2016
Imóveis concluídos	419.337	513.312	630.480	-18%	-19%
Imóveis em construção	93.595	57.528	220.956	63%	-74%
Terrenos para novas obras	868.028	788.635	748.531	10%	5%
Encargos Financeiros	23.811	28.441	41.339	-16%	-31%
Adiantamento para fornecedores	1.375	173	472	695%	-63%
	1.406.146	1.388.089	1.641.778	1%	-15%
Circulante	945.521	781.341	1.042.903	21%	-25%
Não circulante	460.625	606.748	598.875	-24%	1%
	1.406.146	1.388.089	1.641.778	1%	-15%

Os imóveis a comercializar são representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações.

Os imóveis a comercializar reduziram 15,5% entre os findos em 2016 e 2017. A redução no período se deu em ampla medida pela gradual monetização das unidades de estoque pronto. O reconhecimento de terrenos para novas obras no balanço permaneceu estável, uma vez que novos lançamentos foram contrapostos por novas

aquisições. Entre 2017 e 2018 houve aumento de 1%, sendo que a alteração foi gerada pelo incremento dos imóveis em construção, pela retomada dos lançamentos em 2018 e pelo aumento dos terrenos para novas obras oriundo das aquisições necessárias para suprir o novo ciclo operacional. O crescimento foi ponderado pela diminuição dos imóveis concluídos, por conta venda gradual dos estoques e pela falta de entregas no período.

A rubrica de encargos financeiros refere-se aos juros de financiamento imobiliário referente a unidades ainda não vendidas, tendo sido ampliada e reduzida seguindo a mesma tendência que a rubrica de imóveis concluídos.

### ***Impostos a Compensar***

#### IMPOSTOS A COMPENSAR

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2018	31/12/2017	Consolidado 31/12/2016	Varição 2018/2017	2017/2016
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	31.253	31.142	18.887	0%	65%
Outros Impostos	870	1.674	591	-48%	183%
	32.123	32.816	19.478	-2%	68%
Circulante	2.507	3.288	1.956	-24%	68%
Não circulante	29.616	29.528	17.522	0%	69%
	32.123	32.816	19.478		

Os impostos a compensar ampliaram-se em 68,5% entre os exercícios encerrados em 2016 e 2017 e foram diminuídos em 2,1% entre 2017 e 2018, decorrente do imposto retido na fonte e sobre o volume de resgate de aplicações financeiras ocorridos.

### ***Investimentos***

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. Não houve variação relevante entre os exercícios sociais findos em 2016, 2017 e 2018.

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
							31/12/2018	31/12/2017
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.460	20.366	14.094	(410)	(246)	8.456	8.250
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	701	-	701	(1)	(1)	701	2
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	27.239	2.789	24.450	1.149	1.149	24.450	12.036
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	27.692	1.183	26.509	3.107	3.107	26.509	28.692
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	29.573	753	28.820	447	447	28.820	29.934
Analysys Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	931	886	45	(133)	(133)	45	74
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	25.023	45	24.978	(504)	(504)	24.978	24.923
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	31.890	5.085	26.805	3.594	3.594	26.805	25.406
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b) (c)	85,00%	82.851	4.494	78.357	16.269	13.829	66.603	71.262
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	13.240	49	13.191	(175)	(175)	13.191	10.731
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	22.716	89	22.627	601	601	22.627	22.357
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	45.123	4.452	40.671	10.551	5.276	20.336	15.060
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	5	-	5	-	-	5	5
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.584	168	16.416	(116)	(116)	16.416	16.085
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.048	257	4.791	114	57	2.395	2.528
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	40	2	38	100	50	19	17.719
Cabreúva Incorporadora Ltda.	99,99%	28.205	57	28.148	(220)	(220)	28.148	28.126
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.387	30	14.357	(2)	(2)	14.357	14.224
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	9.737	83	9.654	(205)	(205)	9.654	2.201
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	20.665	843	19.822	843	843	19.822	20.025
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	6.642	35	6.607	1.152	1.152	6.607	7.145
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	220	46	174	(65)	(33)	87	120
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	19.330	1.071	18.259	4.130	4.130	18.259	22.578
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	2.213	89	2.124	(384)	(384)	2.124	1.932
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	32.937	1.198	31.739	2.032	2.032	31.739	35.275
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.482	54	6.428	528	528	6.428	6.650
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	373.665	111.709	261.956	(23.868)	(16.708)	183.369	173.785
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	39.527	1.054	38.473	3.973	3.972	38.473	43.150
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	8.682	217	8.465	638	638	8.465	9.959
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	235	10	225	(117)	(117)	225	208
EZ TEC Técnica Eng. e Construção Ltda.	99,99%	13.763	2.146	11.617	5.489	5.489	11.617	6.128
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	23.376	535	22.841	892	892	22.841	24.489
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	19.192	2.941	16.251	5.807	2.904	8.126	17.836
Gália Incorporadora Ltda.	99,99%	33.156	2.290	30.866	3.434	3.434	30.866	27.332
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	185.940	14.339	171.601	3.150	3.150	171.601	171.866
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.520	697	823	50	30	494	512
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	44.461	2.303	42.158	2.824	2.824	42.158	50.717
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	22.681	389	22.292	653	653	22.292	23.270
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	35.429	51	35.378	131	131	35.378	34.408
Grauna Incorporadora S.A.	99,99%	3.836	119	3.717	(86)	(86)	3.717	3.803
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	60.204	7	60.197	(259)	(259)	60.197	59.752
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.593	9	8.584	(155)	(155)	8.584	8.576
Ibiúna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.386	-	5.386	(1)	(1)	5.386	5.987
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	57.975	8	57.967	(85)	(43)	28.983	28.535



Sociedades controladas	Controladora							
	Participação direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
							31/12/2018	31/12/2017
Islândia Incorporadora Ltda.	99,99%	8.043	1	8.042	(6)	(6)	8.042	118
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.348	7	2.341	21	17	1.873	1.856
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda. (a)	50,00%	7.270	1.691	5.579	916	458	2.790	2.332
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	27.656	1.414	26.242	13.645	13.645	26.242	44.628
Juquei Incorporadora S.A.	75,00%	18.117	7	18.110	(131)	(98)	13.583	7.300
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	48.174	5.599	42.575	11.018	11.018	42.575	20.882
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.113	326	10.787	362	362	10.787	10.426
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	25.824	607	25.217	1.614	1.614	25.217	28.238
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	21.773	6.849	14.924	(118)	(118)	14.924	3.082
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	12.862	63	12.799	276	276	12.799	13.283
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	64.041	1.455	62.586	9.255	9.255	62.586	76.433
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	36.967	5.028	31.939	(673)	(673)	31.939	31.077
London Incorporadora Ltda.	99,99%	24.852	903	23.949	(44)	(44)	23.949	6.124
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	192.965	1.725	191.240	(136)	(136)	191.240	174.149
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	38.228	778	37.450	529	529	37.450	38.090
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	76.409	6.214	70.195	10.047	10.047	70.195	75.739
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	21.341	1.501	19.840	(807)	(807)	19.840	11.780
Mix Residencial Ltda.	99,99%	2	-	2	(1)	(1)	2	3
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	23.344	2.026	21.318	4.027	4.027	21.318	33.446
Mônaco Incorporação Ltda. (c)	80,00%	54.456	4.217	50.239	9.521	7.617	40.191	42.655
Monza Incorporadora Ltda.	99,99%	18.184	424	17.760	11	11	17.760	17.749
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.682	599	16.083	(20)	(20)	16.083	16.703
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.127	1.600	34.527	900	900	34.527	33.628
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.963	3.448	18.515	76	76	18.515	18.439
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b)	46,25%	295.676	70.899	224.777	38.875	17.263	103.959	134.695
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.691	103	25.588	(186)	(186)	25.588	25.592
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	16.955	5	16.950	(338)	(338)	16.950	16.943
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	44.066	8.794	35.272	(3.369)	(3.369)	35.272	23.207
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	30	-	30	(12)	(12)	30	1
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.913	128	16.785	62	62	16.785	16.723
Puebla Incorporadora Ltda. (a) (b)	65,00%	65.433	27.678	37.755	(10.639)	(6.916)	24.540	31.456
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	83.790	2.345	81.445	6.920	6.920	81.445	91.090
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	16.014	1.784	14.230	1.070	1.070	14.230	18.270
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Santa Lidia Emp. Part. SPE Ltda. (c)	99,99%	10.390	346	10.044	651	2.116	10.044	4.515
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	97.826	46.263	51.564	(719)	(719)	51.564	1
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	18.120	171	17.949	(1.725)	(1.725)	17.949	14.526
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.569	541	1.028	173	156	926	815
Scipião Incorporadora Ltda.(c)	99,99%	19.786	2.191	17.595	2.107	2.107	17.595	15.488
Serra Azul Incorporadora Ltda. (c)	90,00%	2.357	308	2.049	411	370	1.844	2.779
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	17.806	1.708	16.098	(1.894)	(1.894)	16.098	14.544
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	31.407	8.838	22.569	9.629	9.629	22.569	17.316
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda. (a)	76,87%	24.653	2.165	22.488	(4.642)	(3.529)	17.098	15.787
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.135	1.677	458	206	103	229	126
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	(1)	(1)	1	1
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	22.773	1.914	20.859	3.392	3.392	20.859	17.467
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	2.613	1.364	1.249	(4.426)	(4.328)	1.347	-
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	45.957	3.163	42.794	6.562	6.562	42.794	40.061



Sociedades controladas	Controladora							
	Participação direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
							31/12/2018	31/12/2017
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	10.405	92	10.313	334	334	10.313	9.979
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	35.250	3.554	31.696	5.135	5.135	31.696	27.690
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	29.506	1.001	28.505	3.813	3.813	28.505	24.692
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00%	5.209	3.322	1.887	2.443	2.199	1.698	-
Tupi Incorporadora Ltda.	99,99%	55.546	287	55.259	(3.287)	(3.287)	55.259	53.441
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	69.001	48	68.953	(754)	(754)	68.953	68.516
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	78.823	1	78.822	(7.113)	(7.113)	78.822	74.665
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	5.024	5	5.019	(13)	(13)	5.019	4.984
Veneza Incorporadora Ltda. (a)	70,44%	52.339	12	52.327	(259)	(201)	36.859	24.564
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	30.418	270	30.148	(475)	(475)	30.148	30.033
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	20.089	532	19.557	(129)	(129)	19.557	21.205
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	92.591	2.655	89.936	6.085	6.085	89.936	83.851
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	17.710	1.592	16.118	2.946	2.946	16.118	12.135
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	9.406	248	9.158	(22)	(22)	9.158	9.580
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	432	321	111	8	8	111	1.003
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	26.327	738	25.589	3.046	3.046	25.589	28.148
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	455	2	453	(3)	(3)	453	451
Subtotal						137.773	2.894.701	2.798.160
"Mais-valia"							19.617	30.768
Total de investimentos							2.914.318	2.828.928

- (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, sendo nos exercícios subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos;
- (c) Aquisição de controle da sociedade em 2018 e 2017, conforme descrito na nota explicativa nº 3.

Sociedades controladas em conjunto	Consolidado							
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
							31/12/2018	31/12/2017
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b)	46,25%	295.676	70.899	224.777	38.875	17.263	103.959	134.695
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	57.975	8	57.967	(85)	(43)	28.983	28.535
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	40	2	38	100	50	19	17.719
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda. (a)	50,00%	7.270	1.691	5.579	916	458	2.790	2.332
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda. (a)	76,87%	24.653	2.165	22.488	(4.642)	(3.529)	17.098	15.816
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.048	257	4.791	114	57	2.395	2.528
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	45.123	4.452	40.671	10.551	5.276	20.336	15.060
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	19.192	2.941	16.251	5.807	2.904	8.126	17.836
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.520	697	823	50	30	494	512
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.460	20.366	14.094	(410)	(246)	8.456	8.250
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.135	1.677	458	206	103	229	126
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	220	46	174	(65)	(33)	87	120
Puebla Incorporadora Ltda. (a) (b)	65,00%	65.433	27.678	37.755	(10.639)	(6.916)	24.540	31.456
Santa Lidia Empr. e Part. SPE Ltda. (a) (c)	99,90%	10.390	346	10.044	651	1.465	-	4.515
Venezia Incorporadora Ltda. (a)	70,44%	52.339	12	52.327	(259)	(201)	36.859	24.564
Avignon Empreend. Imob. Ltda. (a)	45,00%	21.912	77	21.835	(404)	(182)	9.846	9.806
Subtotal						<u>16.457</u>	<u>264.225</u>	<u>289.306</u>
"Mais-valia"							<u>5.270</u>	<u>7.732</u>
Total de investimentos							<u>269.495</u>	<u>297.038</u>

## ***Imobilizado***

O imobilizado não variou significativamente entre os exercícios de 2018 e de 2017, após ter aumentado em 204% entre os de 2017 e de 2016, predominantemente devido à recente criação de uma central de vendas na zona sul de São Paulo, voltada para a comercialização dos lançamentos e do estoque pronto da região.

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não possui investimentos relevantes em ativos imobilizados.

## ***Intangível***

O intangível da Companhia é representado, principalmente, pelas licenças de softwares. Nos últimos 3 exercícios, houve redução de 26,9% entre 2016 e 2017 e 26,9% entre 2017 e 2018, reflexo da amortização de tais licenças de softwares. Este item é pouco relevante quando comparado ao total do ativo da Companhia, dependendo principalmente de investimentos na área de tecnologia da informação.

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIO ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	Consolidado	31/12/2016	Variação	
	31/12/2018	31/12/2017		2018/2017	2017/2016
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	29.357	70.849	103.875	-58,6%	-31,8%
Aplicações financeiras	465.117	490.664	459.980	-5,2%	6,7%
Contas a receber	172.395	347.542	622.340	-50,4%	-44,2%
Imóveis a comercializar	945.521	781.341	1.042.903	21,0%	-25,1%
Tributos a compensar	2.507	3.288	1.956	-23,8%	68,1%
Dividendos a Receber de Controladas em Conjunto	17.247	4.226	4.886	308,1%	-13,5%
Outros créditos	12.792	15.999	27.147	-20,0%	-41,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC				<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
Despesas antecipadas				<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
Total do ativo circulante	1.644.936	1.713.909	2.263.087	-4,0%	-24,3%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a receber	503.153	387.776	296.885	29,8%	30,6%
Imóveis a comercializar	460.625	606.748	598.875	-24,1%	1,3%
Titulos a receber	14.618	14.618	14.618	0,0%	0,0%
Tributos a compensar	29.616	29.528	17.522	0,3%	68,5%
Partes relacionadas	1.700	100	483	1600,0%	-79,3%
Outros créditos	44.585	47.732	13.135	-6,6%	263,4%
Investimentos	269.495	297.038	306.453	-9,3%	-3,1%
Imobilizado	3.334	3.377	1.111	-1,3%	204,0%
Intangível	2.014	2.922	3.996	-31,1%	-26,9%
Total do ativo não circulante	1.329.140	1.389.839	1.253.078	-4,4%	10,9%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.974.076</b>	<b>3.103.748</b>	<b>3.516.165</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-11,7%</b>

## ***Empréstimos e Financiamentos***

Conforme detalhado na Seção 10.1.f, a variação da linha de empréstimos e financiamentos entre os exercícios de 2016 e 2017 reduziu-se em 33,3%, tendo em vista que a dívida de construção era amortizada por conta do repasse do saldo devedor dos clientes às instituições financeiras. Entre 2017 e 2018 a queda foi de 61,2%, sendo justificada também pelo amortizador de financiamentos da Companhia por meio do repasse imobiliário.

Para maiores informações sobre a política de alavancagem da Companhia, vide as Seções 10.1.d a 10.1.g.

## ***Fornecedores***

As obrigações com fornecedores caíram 16,2% entre 2016 e 2017. Mesmo com a retomada operacional, a maior parte dos novos lançamentos ainda não entraram em fase de construção, não gerando incrementos na linha de fornecedores, que seguiu caindo 9,3% entre 2017 e 2018, refletindo ainda o fim da construção dos empreendimentos que haviam sido lançados na última grande safra de lançamentos, entre 2013 e 2014. O item Fornecedores também está relacionado com a fase de construção dos empreendimentos em desenvolvimento. Edifícios em etapas iniciais ou finais de construção (escavação, fundação e acabamento fino) possuem uma baixa simultaneidade de atividades, e, conseqüentemente, menor gasto de construção. Por outro lado, empreendimentos em fases intermediárias (estrutura, alvenaria, fachada, entre outros) possuem alta simultaneidade de atividades, acarretando em maiores custos com construção. No período, não houve alteração na política de prazo de pagamento de fornecedores.

## ***Obrigações Trabalhistas***

As obrigações trabalhistas reduziram-se em 8,9% entre 2016 e 2017. Isso decorre da redução das operações da Companhia e a redução do quadro de funcionários a partir de 2014, acompanhando o momento de baixo aquecimento econômico do setor no período, com relativamente baixo volume de obras e de vendas. Comparando 2017 a 2018, há um crescimento de 12,1%, esta variação é decorrente da escalada operacional que precede o novo ciclo de lançamentos e obras.

## ***Obrigações Fiscais***

As obrigações fiscais apresentaram acréscimo de 18,3% entre os findos em 2016 e 2017. A variação entre os exercícios de 2016 e 2017 deve-se às quantias depositadas em juízo sobre um questionamento de impostos e contribuições feito pela Companhia no passado. Entre 2017 e 2018 o volume manteve-se estável.

## ***Provisão para Garantia***

A Companhia provisiona valores para cobrir gastos com manutenção de empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida em que os custos de unidades vendidas são incorridos. Desta forma, o incremento entre os exercícios de 2016 e 2017, de 26,9% reflete o crescimento das operações da Companhia entre 2012 e 2014, com um maior volume de empreendimentos cobertos ao longo do último exercício. Já o decréscimo de 22,5% entre 2017 e 2018, ilustra o fim do ciclo de entregas, interrompendo a trajetória de crescimento vista anteriormente.

## ***Adiantamento de Clientes***

A Eztec não tem como prática recorrente utilizar permutas de unidades para a aquisição de terrenos, dessa forma, a rubrica adiantamento de clientes representa, basicamente, os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

Os adiantamentos de clientes cresceram 17,6% entre 2016 e 2017 e cresceram 87,5% entre 2017 e 2018. Esta variação decorre do estágio de evolução financeira dos projetos da Companhia e da tabela de pagamento dos clientes compradores de unidades.

#### TERRENOS A PAGAR

(Em milhares de reais - R\$)

Sociedade controlada	Localização	Consolidado			Variação	
		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	385	385	-100%	0%
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	2.182	-	-	n.a.	n.a.
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	6.849	13.000	-	-47%	n.a.
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	903	1.260	-	-28%	n.a.
Michigan Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	5.000	-	-100%	n.a.
Santa Madalena Incorporadora	Chucrí Zaidan	45.724	-	-	n.a.	n.a.
Veneza Incorporadora Ltda.	Moema	0	11000	0	-100%	n.a.
Outros		216	531	216	-59%	146%
		55.874	31.176	601	79%	5087%
Circulante		26.221	27.028	7.081	-3%	282%
Não circulante		29.653	5.000	62.029	493%	-92%

A Eztec acredita que a aquisição de terrenos em dinheiro representa uma vantagem por possibilitar preços mais atrativos.

Embora a Companhia venha adquirindo terrenos com frequência nos últimos anos, houve uma redução de 53,7% na linha de terrenos a pagar entre os exercícios de 2016 e de 2017, reflexo do distrato da compra de um terreno ao longo do período. Já considerando o intervalo entre 2017 e 2018, apura-se um crescimento de 79,2%, crescimento este explicado pela aquisição do projeto Parque da Cidade, em que resta o pagamento de metade do custo de aquisição.

### Dividendos

#### DIVIDENDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Lucro líquido do exercício	97.541	358.828	230.213	-73%	56%
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	n.a.	n.a.
Reserva legal - 5%	4.877	17.941	11.511	-73%	56%
	92.664	340.887	218.702	-73%	56%
Dividendos mínimos - 25,0%	23.166	85.222	54.676	-73%	56%
Dividendos adicionais	-	440.555	125.538	-100%	251%
Reserva de expansão	69.498	255.665	38.488	-127%	564%
Aumento de capital com reservas	-	-	-	n.a.	n.a.

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A Eztec mantém sua política de pagar no mínimo 25% do seu lucro líquido a título de dividendos, deduzidas as reservas legais. As variações entre os exercícios de 2016/2017 e 2017/2018 decorrem das disparidades no lucro líquido apurado, conforme explicado anteriormente. Adicionalmente ao dividendo mínimo obrigatório distribuído anualmente, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2016, a distribuição de R\$ 50 milhões

em dividendos adicionais; em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, a distribuição de R\$ 125,5 milhões em dividendos adicionais; e em Reunião do Conselho de Administração de 01 de dezembro de 2017, a distribuição de R\$ 440,5 milhões em dividendos intermediários à conta de reserva de lucros da Companhia contida nas Demonstrações Financeiras do exercício de 2016, sendo tais dividendos pagos em 15 de dezembro de 2017. Em 2018 a Companhia distribuiu a título de dividendos somente os 25% obrigatórios.

## **Impostos Diferidos**

### IMPOSTOS DIFERIDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2018	31/12/2017	Consolidado	Variação	
			31/12/2016	2018/2017	2017/2016
PIS e COFINS diferidos	13.920	15.730	19.913	-12%	-21%
IRPJ diferidos	10.670	13.722	16.399	-22%	-16%
CSLL diferidos	5.222	6.500	7.879	-20%	-18%
	29.812	35.952	44.191	-17%	-19%
Circulante	14.346	14.346	26.177	0%	-45%
Não circulante	21.606	21.606	18.014	0%	20%
	35.952	35.952	44.191	0%	-19%

Os impostos diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal.

Houve uma queda de 18,6% entre 2016 e 2017, decorrente de redução de reconhecimento de receita por evolução de obra, além de cancelamentos de vendas. Da mesma maneira, entre 2017 e 2018 apurou-se uma diminuição de 17,1%.

## **Patrimônio Líquido**

### *Capital Social*

Em 30 de abril de 2016 os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 136.704.485,57, mediante a capitalização de parte da reserva de lucros da Companhia no referido valor, com a emissão de 7.943.317 novas ações ordinária, passando o capital social a ser de R\$ 1.356.704.477,27, dividido em 165.001.783 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

### *Ações em Tesouraria*

Não há ações mantidas em tesouraria.

## **Resultados a Apropriar**

Atualmente, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período há saldos de receita de vendas a apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas.

## RESULTADOS A APROPRIAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Receitas a Apropriar - final do período	237.001	105.993	244.313	124%	-57%
Ajuste a Valor Presente - Realizado	7.420	2.531	18.645	193%	-86%
Ajuste a Valor Presente - Não-Realizado	14.890	4.700	10.574	217%	-56%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	- 160.430 -	- 67.403 -	139.127	138%	-52%
Resultado a Apropriar	98.881	45.821	134.405	116%	-66%
Margem a Apropriar	38,1%	40,5%	49,1%	-6%	-18%

Em decorrência do decréscimo no volume de lançamentos entre 2014 e 2016, e da gradual conclusão de obras de empreendimentos, ocorreu uma redução de 65,9% em 2017. O fim do ciclo de entregas aliado à crescente de lançamentos em 2018 diminuiu o resultado a apropriar na ordem de 5,8%. A variação da margem decorre da combinação de produtos (residencial e comercial) em cada período.

## 10.2. Resultado operacional e financeiro

### **a. resultados das operações do emissor, incluindo (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetam materialmente os resultados operacionais**

#### PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Lançamentos (% EZTEC)	753.359	230.075	230.075	217%	0%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	604.619	75.681	75.681	699%	0%
Receita Líquida	390.762	980.323	572.227	-60%	71%

(i) Os resultados da Companhia são provenientes principalmente da incorporação, venda e financiamento de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de locações e serviços prestados através da: venda realizada por sua subsidiária TEC Vendas e da prestação de serviço de construção, administração de obra e gerenciamento de qualidade, custos e prazos de empreendimentos realizados com parceiros por sua subsidiária Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda.

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos.

(ii) O principal fator que afetou materialmente a Companhia e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, foi o decréscimo no volume de lançamentos e vendas no ciclo entre 2014 e 2017. Diante das velocidades de vendas obtidas dos projetos lançados neste período, bem como da necessidade da Companhia em focar na comercialização do estoque, optou-se por lançar menos nos últimos exercícios. Isso implica em uma redução paulatina no reconhecimento de receita, dado que não há reposição de volume de obras conforme projetos vão sendo entregues. Em contraponto, há de se mencionar a venda da Torre B, contribuindo para reduzir os efeitos dessa redução. Todavia, em 2018 nota-se a volta do crescimento e, portanto, a reversão desta tendência. Tal reversão se dá pela retomada de lançamentos (com foco no quarto trimestre), que possibilitou o cumprimento do *guidance*, além da emissão de um novo *guidance* para 2019.



## ***b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços***

Observou-se um acréscimo de 71% do exercício de 2016 para o de 2017. Tal variação é decorrente, principalmente, da venda da Torre B, por conta de seu volume sobre a entrada de receita. Ainda, também contribuindo para tal porcentagem, faz-se presente a significativa redução no volume de distratos. O efeito da venda do EZ Towers é refletido na comparação entre a receita líquida de 2017 e de 2018, havendo redução de 60% apesar da menor incidência de distratos e do crescimento dos lançamentos.

### PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2018/2017	2017/2016
Lançamentos (% EZTEC)	753.359	230.075	230.075	217%	0%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	604.619	75.681	75.681	699%	0%
Receita Líquida	390.762	980.323	572.227	-60%	71%

A Companhia lança produtos com a finalidade de obter liquidez e rentabilidade em padrões que remunerem adequadamente o risco do negócio de incorporação e venda imobiliária. Desta forma, a opção por reduzir seguidamente o volume de lançamentos decorre do entendimento da Companhia de que o momento exigia maior conservadorismo e foco na comercialização de unidades em estoque. No entanto, há de se mencionar, em 2017 a Companhia realizou o lançamento de 4 projetos, além do reconhecimento da venda da Torre B do EZ Towers. Já em 2018, com a percepção de retomada econômica e menor incerteza no quadro político, a Companhia sentiu-se confortável para voltar a lançar com consistência visando explorar uma demanda previamente represada e incentivada pela queda das taxas de juros.

## ***c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor***

Quatro indexadores têm efeito significativo nos negócios da Companhia:

- Índice Nacional da Construção Civil – INCC: Reajusta o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia da oscilação nos preços dos principais insumos necessários na construção de um empreendimento;
- IGP-DI: Reajusta o saldo devedor após o término da obra dos clientes que optaram por financiar seus imóveis diretamente com a Eztec;
- Taxa Referencial (TR): Reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção (SFH);
- Certificado de Depósito Interbancário (CDI): Remunera as aplicações financeiras da Companhia.

Em 2017, apesar da queda de quase 3 p.p. no CDI, vê-se o aumento de 7% na receita financeira em relação ao ano anterior, fator decorrente do aumento de 6,7% nas aplicações financeiras no mesmo período de comparação. Este aumento não se mostrou presente na comparação entre 2017 e 2018, tendo em vista que as aplicações financeiras retraíram 5,2%, uma vez que a distribuição extraordinária de dividendos em 2017 limitou o volume de caixa a ser aplicado.

Entre os exercícios de 2016 e 2017, principalmente devido a uma queda de 6,76 pontos percentuais no IGP-DI, houve uma redução de 26% nesta receita. Apesar de ter havido uma expansão no volume da carteira sob alienação fiduciária, a queda do IGP-DI teve um impacto que se sobressaiu. Todavia em 2018 este cenário não foi

reproduzido, pois o índice em questão apresentou altas significativas por conta de eventos de repercussão nacional tais quais a greve dos caminhoneiros no primeiro semestre do ano. Além do incremento na taxa de remuneração da carteira de alienação fiduciária, que ajudou a inflar a receita financeira do período, a própria carteira de recebíveis cresceu significativamente, culminando em um aumento na receita financeira de 40,4%.

Cabe ressaltar que nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira e que a Eztec não possui dívidas ou valores a receber relevantes denominados em moeda estrangeira.

Aumentos nas taxas de juros afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento.

### **10.3. Operações Relevantes**

#### ***a. introdução ou alienação de segmento operacional***

A Companhia tem como foco o desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio a alto padrão e comerciais no Estado de São Paulo. No período, a Eztec não iniciou nenhum novo segmento operacional.

#### ***b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária***

A Eztec é uma companhia que atua na incorporação, comercialização e financiamento aos seus clientes de unidades imobiliárias. Desta forma, a aquisição de participações societárias tem como fim o desenvolvimento de projetos para comercialização, ou o incremento de sua participação, sem alteração no escopo da atividade da Companhia, tendo como efeito esperado o incremento no reconhecimento das receitas deste empreendimento, a partir de uma maior apropriação dos recebíveis das unidades comercializadas anteriormente à aquisição da participação, bem como da comercialização das unidades em estoque.

Durante o exercício de 2016, a Eztec adquiriu 20% de participação em Mônaco Incorporadora Ltda., perfazendo um total de 80%. Adquiriu ainda 45% de participação em Serra Azul Incorporadora Ltda., perfazendo um total de 90%. Além das aquisições acima referidas, foi adquirido o controle e 100% das quotas da empresa Scipião Incorporadora SPE Ltda.

Durante o exercício de 2017, a Eztec adquiriu o controle através de 15% de participação incremental em Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda., perfazendo um total de 85%. Adquiriu ainda 13,75% de participação da Phaser Incorporação SPE S.A., perfazendo um total de 41,25%. Além disso, a Eztec adquiriu participação representativa de 90% do capital social da Pisa Participações e Incorporações Ltda.

Durante o exercício de 2018, a Eztec adquiriu participação adicional de 5% na Phaser Incorporação SPE S.A., atingindo um total de 46,25%. Além disso, a Eztec adquiriu o controle por meio de aquisição de 50% de participação incremental na Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE S.A., totalizando 100% de participação.

#### ***c. eventos ou operações não usuais***

Não aplicável.

### **10.4. Alteração de Práticas Contábeis**

#### ***a. mudanças significativas nas práticas contábeis***

Não houveram alterações relevantes nas políticas contábeis.

## ***b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis***

Em 2018 e 2017 não ocorreram alterações nas práticas contábeis com impactos significativos em relação ao reportado em 2016.

## ***c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor***

Os relatórios dos auditores independentes emitidos sobre as demonstrações financeiras da Companhia dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 contém ênfase em relação a elaboração das demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo as normas internacionais de relatório financeiro IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias. Não contendo ressalva relacionada a esse assunto. No relatório referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, os auditores passam a respaldar essa ênfase não mais na OCPC 04, mas, sim, no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e de 2016, copiadas acima, e tem os seguintes comentários:

A Companhia assim como as demais empresas do setor de incorporação imobiliária no Brasil, reconhecem os resultados de suas operações com base no avanço financeiro das obras.

Em 28 de maio de 2014, o International Accounting Standards Board (“IASB”) emitiu a IFRS 15 - “Revenue from Contracts with Customers” (CPC 47), que alterou significativamente os critérios de reconhecimento de receita. No segmento de incorporação imobiliária, o principal impacto ocorrerá na aplicação destes conceitos nos diferentes arranjos contratuais existentes, o que poderá ocasionar, para alguns destes contratos, a necessidade de alteração do momento em que determinada receita é contabilizada. Em outras palavras, os critérios do IFRS 15 podem determinar que determinadas vendas devem ser reconhecidas em um momento determinado e não continuamente durante a construção, como normalmente aplicado atualmente. No âmbito das IFRSs, a norma entrará em vigor para períodos ou exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

As ênfases apresentadas nos relatórios dos auditores independentes de 2018, 2017 e de 2016 são provenientes de documentação específica gerada pelo IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes, padronizando o modelo a ser divulgado, enquanto não for definida eventual alteração no normativo anteriormente mencionado.

## **10.5. Políticas Contábeis Críticas**

### *10.5.1. Declaração de conformidade*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 2.16, alinhado àquele manifestado

pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 03/19 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na Nota Explicativa nº 11, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 21 de março de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

#### *10.5.2. Base de elaboração*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

#### *10.5.3. Bases de consolidação*

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

##### a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

##### b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

#### *10.5.4. Combinação de negócios*

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

#### *10.5.5. Moeda funcional e de apresentação*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real (R\$).

#### *10.5.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas*

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2018, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

#### *10.5.7. Instrumentos financeiros*

Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, títulos a receber, partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar e contas a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

- a) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos.

b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliados individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

c) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

d) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados pelo valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, demais contas a receber e outros recebíveis.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.



Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

#### Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem.
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de “repasso”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

#### e) Passivos financeiros

São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros são: empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar, partes relacionadas e contas a pagar.

- (i) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza.
- (ii) Empréstimos e financiamentos - Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado quando incorridos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria.

#### Desreconhecimento (baixa)



Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### f) Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte.

#### 10.5.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

#### 10.5.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

#### 10.5.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

#### 10.5.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída

de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

#### *10.5.12. Provisão para garantia*

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

#### *10.5.13. Imposto de renda e contribuição social*

##### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

#### *10.5.14. Tributos com recolhimento diferido*

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

#### *10.5.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar*

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B) que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### *10.5.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

#### *10.5.17. Informação por segmento*

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

#### *10.5.18. Demonstração do valor adicionado*

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

#### *10.5.19. Benefícios a empregados*

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

#### *10.5.20. Lucro básico e diluído por ação*

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 17.

#### *10.5.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB*

Na preparação das demonstrações financeiras, a administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados partir de 1º de janeiro de 2018.

A adoção dessas normas e interpretações não teve qualquer impacto relevante sobre as divulgações ou os valores apresentados nestas demonstrações financeiras e estão descritas a seguir:

##### *10.5.21.1. Impacto da adoção inicial do CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros (substitui o CPC 38 - IAS 39):*

O CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros - estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Os novos requerimentos de classificação e mensuração de Ativos Financeiros são baseados em fluxos de caixa contratuais e modelos de negócios, e Passivos Financeiros baseados no reconhecimento inicial destes instrumentos.

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

##### *Classificações de Ativos e Passivos Financeiros*

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

##### *Perda por redução ao valor recuperável ("impairment")*

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, o CPC 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

A Companhia não possui nenhum instrumento financeiro ou operação para o qual se tenha aplicado contabilidade de hedge em suas demonstrações financeiras.

##### *10.5.21.2. CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de Contratos com Clientes:*

O CPC emitiu o pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece a

receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do "Percentage of Completion Method – POC", conforme nota explicativa nº 2.16.

#### 10.5.22. IFRS novas e revisadas emitidas e não aplicáveis

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
CPC 6 R2 (IFRS 16) - Operações em arrendamento mercantil	Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
ICPC 22 (IFRIC 23) – Incerteza sobre tratamento de impostos sobre o lucro	Esclarecer a contabilização de posições fiscais que ainda não foram aceitas pelas autoridades fiscais.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.
IFRS 17 – Contratos de seguro	Auxiliar os usuários a compreender melhor a exposição aos riscos, a lucratividade e a posição financeira dos seguradores.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2022.

A Administração não espera que a adoção das normas listadas tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros, exceto conforme descrito a seguir:

##### 10.5.22.1. CPC 6 R2 (IFRS 16) – Arrendamento Mercantil

A administração da Companhia entende que o maior impacto produzido por essa Norma está no reconhecimento no balanço de contratos de prestação de serviços relacionados a aluguéis de edifícios. Na avaliação realizada pela administração da Companhia, concluiu-se que as contraprestações de arrendamento que atualmente são registradas como despesas com ocupação passarão a ser reconhecidas nas linhas de depreciação e despesas financeiras. Muito embora o novo pronunciamento não traga nenhuma alteração no montante total que deverá ser levado ao resultado ao longo da vida útil do contrato, é correto afirmar que haverá um efeito temporal no lucro líquido, com uma distribuição de despesa maior no início e menor no final, se comparado com a contabilização atual das despesas de ocupação, em função principalmente do método de reconhecimento dos juros e atualização monetária associados aos arrendamentos, ainda que, sem impacto relevante, conforme análises realizadas.

Desta forma, o efeito estimado do registro (i) do ativo de direito de uso; e (ii) do passivo de arrendamento no balanço da Companhia está em torno de R\$ 15 milhões.

Para os valores dos arrendamentos de curto prazo e de ativo de baixo valor será mantida a prática contábil de apuração e reconhecimento como despesa em base linear ao longo do prazo do arrendamento.

## 10.6. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras

### a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável.

***b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras***

Não aplicável.

**10.7. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras**

***a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor***

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia dos últimos três exercícios sociais.

***b. natureza e o propósito da operação***

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia dos últimos três exercícios sociais.

***c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação***

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia dos últimos três exercícios sociais.

**10.8. Plano de Negócios**

***a. investimentos***

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos não-circulantes. Não existe previsão de investimentos ou desinvestimentos relevantes nos próximos anos.

***b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor***

Não aplicável.

***c. novos produtos e serviços***

Não aplicável.

**10.9. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional**

Não aplicável.

## 12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO

A proposta da administração é que o Conselho de Administração da Companhia seja composto por 8 (oito) membros.

### 12.5. Administradores

a. Nome	b. Data de Nascimento	c. Profissão	d. CPF	e. Cargo Eletivo	f. Data de Eleição	g. Data da Posse
Ernesto Zarzur	28/02/1934	Administrador	004.889.848-15	Presidente do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019
Samir Zakkhour El Tayar	09/04/1941	Contador	023.489.008-82	Vice-Presidente do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019
Flávio Ernesto Zarzur	02/08/1957	Engenheiro	035.893.548-28	Membro do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019
Sílvio Ernesto Zarzur	07/06/1959	Engenheiro	043.058.858-59	Membro do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019
Marcelo Ernesto Zarzur	25/12/1963	Engenheiro	129.357.758-80	Membro do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019
Marcos Ernesto Zarzur	07/05/1965	Engenheiro	084.742.748-00	Membro do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019
Mario Guy de Faria Mariz	16/11/1943	Engenheiro	390.320.868-04	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019
Nelson de Sampaio Bastos	24/11/1942	Engenheiro	026.791.248-04	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/2019	26/04/2019

*\*Itens (f) e (g) aplicáveis caso sejam eleitos na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 26/04/19.*

a. Nome	h. Prazo do Mandato	i. Outros Cargos exercidos no emissor	j. Eleito pelo controlador	k1. Membro Independente	k2. Critério	l. Mandatos Consecutivos
Ernesto Zarzur	2 anos	-	Sim	Não	-	6
Samir Zakkhour El Tayar	2 anos	-	Sim	Não	-	6
Flávio Ernesto Zarzur	2 anos	Vice Presidente	Sim	Não	-	3
Sílvio Ernesto Zarzur	2 anos	Diretor Presidente e de Incorporação	Sim	Não	-	3
Marcelo Ernesto Zarzur	2 anos	Diretor Técnico	Sim	Não	-	1
Marcos Ernesto Zarzur	2 anos	Diretor Comercial	Sim	Não	-	1
Mario Guy de Faria Mariz	2 anos	-	Sim	Sim	Regulamento do Novo Mercado	6
Nelson de Sampaio Bastos	2 anos	-	Sim	Sim	Regulamento do Novo Mercado	6

### ***m. Informações sobre os membros do Conselho de Administração***

*Ernesto Zarzur* é presidente do Conselho de Administração desde 03 de março de 2007. O Sr. Zarzur é também o sócio fundador da Companhia, tendo exercido o cargo de Diretor Presidente da Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. (antiga denominação social da Companhia) por 28 anos. O Sr. Zarzur trabalhou na Construtora Zarzur & Kogan no início da carreira. Em 1967, fundou a Vilamar Veículos S.A., revendedora da General Motors do Brasil. Empresário no ramo imobiliário há 48 anos, foi sócio da Ferreira Dantas Imobiliária e, em 1971, fundou a Vilamar Empreendimentos Imobiliários. Em 1979, fundou a Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. (antiga denominação social da Companhia). O endereço comercial do Sr. Ernesto é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.



*Samir Zakkhour El Tayar* é vice-presidente do Conselho de Administração desde 03 de março de 2007. O Sr. Samir é graduado em Contabilidade e Comércio em Beirute, no Líbano, e tem sua experiência profissional baseada em 13 anos no comércio têxtil como diretor proprietário e 38 anos em incorporação imobiliária, sendo sócio-diretor da Eztec entre 1979 e 2007. O endereço comercial do Sr. Samir é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Flavio Ernesto Zarzur* atual Vice-Presidente da Companhia. O Sr. Flávio é também sócio fundador Companhia, tendo exercido o cargo de Diretor da Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. (antiga denominação social da Companhia) por 28 anos. Após isso, exerceu o cargo de Diretor Presidente da Companhia de junho de 2007 até abril de 2011. O Sr. Flávio, nascido em 02 de agosto de 1957, é graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP. O endereço comercial do Sr. Flávio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Silvio Ernesto Zarzur* atual Diretor Presidente e Diretor de Incorporação da Companhia. O Sr. Silvio é também sócio fundador Companhia, tendo exercido o cargo de Diretor da Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. (antiga denominação social da Companhia) por 28 anos. Após isso, exerceu o cargo de Diretor Presidente da Companhia de junho de 2011 até abril de 2015. O Sr. Silvio nasceu em 07 de junho de 1959 e é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. O endereço comercial do Sr. Silvio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Marcelo Ernesto Zarzur* é Diretor Técnico da Companhia desde 03 de março de 2007. O Sr. Marcelo nasceu em 25 de dezembro de 1963 e iniciou suas atividades profissionais na Companhia em 1989 atuando na área de Engenharia até atingir a posição de Diretor. O Sr. Marcelo graduou-se em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia São Paulo. O endereço comercial do Sr. Marcelo é na Avenida República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Marcos Ernesto Zarzur* é Diretor Comercial da Companhia desde 07 de maio de 2015. O Sr. Marcos nasceu em 07 de maio de 1965 e iniciou suas atividades profissionais na Companhia em 1986 atuando na área Comercial até atingir a posição de Diretor. O endereço comercial do Sr. Marcos é na Avenida República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Mario Guy de Faria Mariz* é membro independente do Conselho de Administração da Eztec desde 16 de maio de 2007. O Sr. Mário nasceu em 16 de novembro de 1943 e graduou-se em Engenharia Eletrônica pela Faculdade de Engenharia Industrial da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, em administração de empresas pela Universidade Mackenzie e pós-graduado em administração financeira pela Fundação Getúlio Vargas. Ampliou seus conhecimentos em engenharia eletrônica na Capitol Radio Engineering Institute e administração de empresas através de cursos na Harvard Business School. Sua experiência profissional engloba participação na Diretoria da Philco Rádio Televisão Ltda., Arno S.A. Eletrodomésticos, Tim Maxitel Gradiente e FlexTronics, além de participação na administração Springer Carrier. Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Mario Guy de Faria Mariz não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

*Nelson de Sampaio Bastos* é membro independente do Conselho de Administração da Eztec desde 16 de maio de 2007. O Sr. Nelson nasceu em 24 de novembro de 1942, cursou a Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Sua experiência engloba atuação como presidente da empresa Brasil Ferrovias por cerca de 4 anos; bem como presidiu a Gevisa. Foi vice-presidente de estratégia e finanças do Grupo Villares até 1995. Entre 2004 e meados de 2006 presidiu o Conselho e a Diretoria Executiva Parmalat Brasil S.A. Anteriormente foi executivo principal da Rezende Alimentos, e foi membro dos Conselhos de Administração de Industrias Villares SA, Aços Villares SA, Gradiente (da qual foi fundador), Livraria Siciliano, Alcoa Brasil, Telemig e Telenorte Celular, Varig, Santal, e Hopi Hari. Atualmente é membro do conselho de administração da BMC Hyundai e da Eztec. É membro do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, e do Instituto Brasileiro de Estudos de Recuperação de Empresas - IBR, sócio sênior da IVIX Value Creation e presidente da LBR Lacteos Brasil SA. Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Nelson de Sampaio Bastos não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

***n. condenações judiciais e administrativas (inclusive criminais) envolvendo os administradores e membros do conselho fiscal***

Não há.



**12.6. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro do conselho de administração ou do conselho fiscal no último exercício, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo:**

Conselho de Administração:

Membro	Reuniões Presente	% Participação
Ernesto Zarzur	11	100%
Samir Zakkhour El Tayar	11	100%
Flavio Ernesto Zarzur	11	100%
Sílvio Ernesto Zarzur	11	100%
Gustavo Diniz Junqueira	11	100%
Mario Guy de Faria Mariz	11	100%
Nelson de Sampaio Bastos	11	100%

Conselho Fiscal:

Membro	Reuniões Presente	% Participação
Paulo Chede Mattar	4	100%
Flavio Pedro de Moraes Narazian	4	100%
Luciana Doria Wilson	4	100%
Rogério Antônio Abinader	0	0%*
Sérgio Eduardo Saad	0	0%*
Marcos Villas Boas Passos	1	25%*

\* não foi convocado enquanto suplente

**12.7. Fornecer as informações mencionadas no item 12.5 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutário**

Não há.

**12.8. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo**

Não há.

**12.9. Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau**

***a. administradores da Companhia***

Há relação familiar entre os atuais administradores da Companhia, bem como entre os atuais administradores e o Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador indireto da Companhia. O Sr. Ernesto Zarzur é o Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Os Srs. Sílvio Ernesto Zarzur (membro do Conselho de Administração e atual Diretor Presidente e Diretor de Incorporação), Flávio Ernesto Zarzur (membro do Conselho de Administração e atual Diretor Vice-Presidente Executivo), Marcelo Ernesto Zarzur (atual Diretor Técnico) e Marcos Ernesto Zarzur (atual Diretor Presidente e Comercial) são filhos do Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador indireto.

O Sr. Mauro Alberto (atual Diretor Administrativo) é casado com uma filha do Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador.

O Sr. Roberto Maalouli (atual Diretor Jurídico) é casado com uma filha do Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador.

**b. administradores da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia**

Não aplicável.

**c. administradores da Companhia ou de suas controladas diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia**

O Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador indireto, é pai da Sra. Anna Lucia Zarzur Maalouli, acionista controladora indireta da Companhia.

Os Srs. Flávio Ernesto Zarzur, Sílvio Ernesto Zarzur, Marcelo Ernesto Zarzur e Marcos Ernesto Zarzur são irmãos da Sra. Anna Lucia Zarzur Maalouli, acionista controladora indireta da Companhia.

**d. administradores da Companhia e administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia**

Não aplicável.

**12.10. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores da Companhia**

**a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia**

Não aplicável.

**b. controlador direto ou indireto da Companhia**

Não aplicável.

**c. fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras, ou controladas de alguma dessas pessoas, caso relevantes**

Não aplicável.

**12.11. Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções**

A Companhia manteve vigente o seguro Directors & Officers (D&O) para o exercício de 2018, o qual visava garantir aos administradores da Companhia o pagamento ou o reembolso de despesas decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou à Companhia, de penalidades impostas por agentes estatais e acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções. A apólice referente ao exercício de 2018 previa a cobertura de até R\$50,0 milhões, com prêmio pago de R\$ 113 mil. Atualmente, a Companhia está em fase de negociação da renovação do seguro D&O.

**12.13. Outras informações relevantes**

<b>Assembleia Geral</b>	<b>Data da realização</b>	<b>Instalação em Segunda Convocação</b>	<b>Quórum Exato de Instalação</b>
<b>Ordinária</b>	29.04.2016	Não	73,66% do capital

			social da Companhia.
<b>Extraordinária</b>	29.04.2016	Não	73,66% do capital social da Companhia.
<b>Ordinária</b>	28.04.2017	Não	69,44% do capital social da Companhia.
<b>Extraordinária</b>	27.10.2017	Não	71,12% do capital social da Companhia.
<b>Ordinária</b>	27.04.2018	Não	71,97% do capital social da Companhia.

## **PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES**

Para o exercício de 2018, a Companhia propõe o montante global bruto de até R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), equivalente ao montante global líquido de encargos de até R\$15.889.000,00 (quinze milhões e oitocentos e oitenta e nove mil reais), para a remuneração dos administradores da Companhia.

As informações sobre a remuneração dos administradores exigidas pelo item 13 do Formulário de Referência previsto pela Instrução CVM nº 480 estão indicadas a seguir.

### **13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES**

#### **13.1 Descrição da política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração**

***a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado***

A Companhia não possui política de remuneração formalmente aprovada. De qualquer forma, os objetivos e premissas das práticas de remuneração da Companhia para os membros do Conselho de Administração, Diretores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, está alinhada às práticas de mercado e sistema de gestão e governança corporativa, com o intuito de atrair e reter bons profissionais que detenham qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades do negócio.

A remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e alinhamento estratégico da Companhia, sendo determinada de acordo com (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) relação a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (c) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

Na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de março de 2019, os conselheiros aprovaram submeter à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 26 de abril de 2019, a proposta de remuneração da administração, sem alteração do valor global em relação ao praticado em 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018.

#### ***b. composição da remuneração***

*i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles*

#### **Conselho de Administração**

Os membros do Conselho de Administração fazem jus a uma remuneração fixa mensal (que inclui um salário fixo mensal e benefício auxílio combustível), cujo objetivo é reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado). Todos os membros de conselho de administração possuem a mesma base salarial.

#### **Diretoria**

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa mensal (que inclui um salário fixo mensal, benefício auxílio combustível e plano de saúde) cujo objetivo é reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado); e

Além disso, os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração variável (correspondente a bônus ou participação nos lucros e relacionada com metas operacionais e de lucratividade), cujo objetivo é premiar o alcance e superação das metas globais da Companhia, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e concorrência.

### **Conselho Fiscal**

O Conselho Fiscal da Eztec não tem caráter permanente. A política de remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é estabelecida segundo a legislação existente. Respeitando a Lei das Sociedades por Ações, os membros do Conselho Fiscal recebem remuneração de 10% do valor médio pago aos diretores.

### **Comitês**

A Eztec não possui comitês instalados.

*ii. em relação aos 3 últimos exercícios sociais, a proporção de cada elemento na remuneração total*

Não há proporção definida de cada elemento na remuneração total. A Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, desde que o seu total não ultrapasse a remuneração anual dos administradores, nem 10% (dez por cento) dos lucros, prevalecendo o limite que for menor.

Caberá ao Conselho de Administração, observado o limite disposto pela Assembleia Geral, a fixação dos critérios para a atribuição da participação nos lucros aos administradores.

2016	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>100,0%</b>	<b>84,4%</b>	<b>100,0%</b>
Salário ou pro-labore	83,3%	70,3%	83,3%
Benefícios diretos e indiretos	0,0%	0,0%	0,0%
Outros*	16,7%	14,1%	16,7%
<b>Remuneração Variável</b>	<b>0,0%</b>	<b>15,6%</b>	<b>0,0%</b>
Bônus	0,0%	13,0%	0,0%
Outros*	0,0%	2,6%	0,0%
<b>Plano de Opção de Compra de Ações</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

2017	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>100,0%</b>	<b>88,7%</b>	<b>100,0%</b>
Salário ou pro-labore	83,3%	74,0%	83,3%
Benefícios diretos e indiretos	0,0%	0,0%	0,0%
Outros*	16,7%	14,8%	16,7%
<b>Remuneração Variável</b>	<b>0,0%</b>	<b>11,3%</b>	<b>0,0%</b>
Bônus	0,0%	9,4%	0,0%
Participação nos resultados	0,0%	1,9%	0,0%
<b>Plano de Opção de Compra de Ações</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>100,0%</b>	<b>88,7%</b>	<b>100,0%</b>
Salário ou pro-labore	83,6%	74,2%	83,3%
Benefícios diretos e indiretos	0,0%	0,0%	0,0%
Outros*	16,4%	14,6%	16,7%
<b>Remuneração Variável</b>	<b>0,0%</b>	<b>11,3%</b>	<b>0,0%</b>
Bônus	0,0%	9,4%	0,0%
Participação nos resultados	0,0%	1,9%	0,0%
<b>Plano de Opção de Compra de Ações</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

\* Os montantes apresentados referem-se exclusivamente às contribuições ao INSS

### *iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração*

Os valores de remuneração pagos pela Companhia aos seus administradores e empregados são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, considerando empresas do mesmo setor em que a Companhia atua, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de se realizar reajuste em algum dos componentes da remuneração.

### *iv. razões que justificam a composição da remuneração*

As razões para composição da remuneração são o incentivo na melhoria da gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo.

### *v. existência de membros não remunerados e a razão para este fato*

Não existem membros não remunerados na administração da Companhia.

### ***c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração***

O principal indicador de desempenho da Companhia e considerado para efeito de remuneração variável é o lucro líquido.

### ***d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho***

O acompanhamento do indicador é realizado trimestralmente e a apuração final dos resultados é feita no ano subsequente ao exercício e aprovada pelo Conselho de Administração. À critério do Conselho de Administração, os valores aprovados para remuneração variável poderão ser pagos caso entenda-se que as metas foram alcançadas ou superadas.

### ***e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo***

A remuneração fixa e os benefícios estão alinhados aos praticados pelo mercado, visando a satisfação e a viabilização das atividades desenvolvidas, atendendo, dessa forma, aos interesses de curto prazo dos administradores e da Companhia.

Já a remuneração variável, atrelada ao cumprimento dos indicadores de desempenho, além de premiar a boa performance financeira e operacional, busca a permanência dos diretores no médio prazo, já que o benefício somente é pago aos executivos que permanecem na Companhia até o final do exercício social.

Cabe ressaltar que parte significativa dos administradores também é acionista controlador, garantindo dessa forma o alinhamento com os interesses dos acionistas.

***f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos***

Conforme detalhado no item 13.15, parte da remuneração fixa dos administradores é realizada através das sociedades controladas.

***g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia***

Não aplicável.

***h. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:***

*i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam*

A remuneração global da administração será anualmente fixada pela Assembleia Geral de Acionistas, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral que instalar o órgão e eleger seus membros.

*ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos*

Conforme já mencionado neste item 13.1, a remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e alinhamento estratégico da Companhia, sendo determinada de acordo com (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) relações a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (c) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

*iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor*

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de remuneração formalmente aprovada.

**13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal**

2016	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número Total de Membros	7,00	10,00	3,00	20,00
Número de Membros Remunerados	7,00	10,00	3,00	20,00
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-lavore	R\$ 1.050.000,00	R\$ 7.104.030,00	R\$ 212.112,00	R\$ 8.366.142,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 210.000,00	R\$ 1.420.806,00	R\$ 42.422,40	R\$ 1.673.228,40
Remuneração Variável				
Bônus	R\$ -	R\$ 1.313.471,67	R\$ -	R\$ 1.313.471,67
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 262.694,33	R\$ -	R\$ 262.694,33
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.260.000,00</b>	<b>R\$ 10.101.002,00</b>	<b>R\$ 254.534,40</b>	<b>R\$ 11.615.536,40</b>

2017	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número Total de Membros	7,00	10,00	2,83	19,83
Número de Membros Remunerados	7,00	10,00	2,83	19,83
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-lavore	R\$ 1.190.000,00	R\$ 7.138.416,00	R\$ 201.604,00	R\$ 8.530.020,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 238.000,00	R\$ 1.427.683,20	R\$ 40.320,80	R\$ 1.706.004,00
Remuneração Variável				
Bônus	R\$ -	R\$ 905.106,00	R\$ -	R\$ 905.106,00
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 181.021,20	R\$ -	R\$ 181.021,20
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.428.000,00</b>	<b>R\$ 9.652.226,40</b>	<b>R\$ 241.924,80</b>	<b>R\$ 11.322.151,20</b>

2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	7,00	10,00	3,00	20,00
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-lavore	R\$ 1.284.000,00	R\$ 8.473.836,00	R\$ 217.890,00	R\$ 9.975.726,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 252.000,00	R\$ 1.663.567,20	R\$ 43.578,00	R\$ 1.959.145,20
Remuneração Variável				
Bônus	R\$ -	R\$ 1.072.302,00	R\$ -	R\$ 1.072.302,00
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 214.460,40	R\$ -	R\$ 214.460,40
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cassação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.536.000,00</b>	<b>R\$ 11.424.165,60</b>	<b>R\$ 261.468,00</b>	<b>R\$ 13.221.633,60</b>



2019E	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	7,67	10,00	3,00	20,67
Número de membros remunerados	7,67	10,00	3,00	20,67
<b>Remuneração Fixa Anual (R\$)</b>				
Salário / Pró-labore	R\$ 2.000.000,00	R\$ 8.333.333,33	R\$ 250.000,00	R\$ 10.583.333,33
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 84.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ -	R\$ 334.000,00
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 400.000,00	R\$ 1.666.666,67	R\$ 50.000,00	R\$ 2.116.666,67
<b>Remuneração Variável</b>				
Bônus	R\$ -	R\$ 4.971.666,67	R\$ -	R\$ 4.971.666,67
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 994.333,33	R\$ -	R\$ 994.333,33
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.484.000,00</b>	<b>R\$ 16.216.000,00</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>	<b>R\$ 19.000.000,00</b>

\* Montantes apresentados referem-se exclusivamente às contribuições ao INSS.

Observação: Conforme disposto no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº 03/2019, a quantidade de membros do Conselho de Administração foi apurada de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.

### 13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

2016	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	7	10	3	20*
<b>Número de membros remunerados</b>	7	10	3	20*
<b>Bônus</b>	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$6.986.667,00	-	R\$6.986.667,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	R\$6.986.667,00	-	R\$6.986.667,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	R\$1.576.166,00	-	R\$1.576.166,00
<b>Participação nos resultados</b>	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-

2017	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	7	10	2,83	19,83*
<b>Número de membros remunerados</b>	7	10	2,83	19,83*
<b>Bônus</b>	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$6.666.666,67	-	R\$6.666.666,67
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	R\$6.666.666,67	-	R\$6.666.666,67
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	R\$1.086.127,20	-	R\$1.086.127,20
<b>Participação nos resultados</b>	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-

2018	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	7	10	3	20*
Número de membros remunerados	7	10	3	20*
Bônus	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$5.966.000,00	-	R\$5.966.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	R\$5.966.000,00	-	R\$5.966.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	R\$1.286.762,40	-	R\$1.286.762,40
<b>Participação nos resultados</b>	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-

2019E	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	7,67	10	3	20,67*
Número de membros remunerados	7,67	10	3	20,67*
Bônus	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$5.966.000,00	-	R\$5.966.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	R\$5.966.000,00	-	R\$5.966.000,00
<b>Participação nos resultados</b>	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-

\* No total estão sendo considerados em duplicidade membros do conselho de administração que também exercem a função de diretores.

#### **13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente**

Não aplicável, tendo em vista que atualmente não há plano de remuneração da Companhia baseado em ações que esteja em vigor.

#### **13.5. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária**

Não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência não foram outorgadas opções de compra de ações.

#### **13.6. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo**

Não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência não foram outorgadas opções de compra de ações.

#### **13.7. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo**

Não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência não foram outorgadas opções de compra de ações.

**13.8. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções)**

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

**13.9. Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social**

Órgão	2018	
	Ações Detidas Diretamente	Ações Detidas Indiretamente
Conselho de Administração	602.453	80.173.595
Diretoria Executiva	566	22.963.670
Conselho Fiscal	0	0
	<u>603.019</u>	<u>103.137.265</u>

Das 80.776.048 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros do Conselho de Administração ao final do exercício social de 2018, 17.995.617 ações são referentes a conselheiros que, concomitantemente, pertencem a Diretoria, sendo 15.087 detidas diretamente e 17.980.530 detidas indiretamente.

As ações mencionadas neste item foram emitidas pela Companhia.

**13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela**

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e diretores estatutários.

**13.11. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, valor da maior, da menor e valor médio da remuneração individual em relação ao conselho de administração, diretoria estatutária, e ao conselho fiscal**

2016 (R\$) (bruto anual)	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7	10	3
Valor da maior remuneração individual	R\$ 180.000,00	R\$ 1.899.666,80	R\$ 84.844,80
Valor da menor remuneração individual	R\$ 180.000,00	R\$ 827.668,80	R\$ 84.844,80
Valor médio da remuneração individual	R\$ 180.000,00	R\$ 1.010.100,20	R\$ 84.844,80

  

2017 (R\$) (bruto anual)*	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7,00	10,00	3,00
Valor da maior remuneração individual	R\$ 204.000,00	R\$ 1.582.444,80	R\$ 85.401,60
Valor da menor remuneração individual	R\$ 204.000,00	R\$ 896.642,40	R\$ 85.401,60
Valor médio da remuneração individual	R\$ 204.000,00	R\$ 965.222,64	R\$ 85.401,60

2018 (R\$) (bruto anual)*	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7,00	10,00	3,00
Valor da maior remuneração individual	R\$ 228.000,00	R\$ 1.974.000,00	R\$ 87.156,00
Valor da menor remuneração individual	R\$ 216.000,00	R\$ 908.641,20	R\$ 87.156,00
Valor médio da remuneração individual	R\$ 219.428,57	R\$ 1.142.416,56	R\$ 87.156,00

\*Inclui despesas com Encargos (INSS)

Conselho de Administração	
<b>31/12/2018</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média do Conselho de Administração, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2017</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média do Conselho de Administração, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2016</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média do Conselho de Administração, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>

Diretoria Estatutária	
<b>31/12/2018</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média da Diretoria, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2017</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média da Diretoria, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2016</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média da Diretoria, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>

**13.12. Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia)**

Não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruture mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

**13.13. Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto**

Órgão	2016	2017	2018
Conselho de Administração	57,9%	57,1%	57,8%
Diretoria Executiva	49,3%	55,7%	58,8%
Conselho Fiscal	-	-	-

**13.14. Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados**

Não houve qualquer remuneração paga a membros dos órgãos da Companhia por outras razões que não a função que ocupam.

**13.15. Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos**

Sociedades Controladas	2016	2017	2018
Conselho de Administração	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Diretoria Executiva	R\$ 1.392.162,90	R\$ 1.338.192,00	R\$ 1.204.466,40
Conselho Fiscal	R\$ -	R\$ -	R\$ -

*\* Considera Encargos (INSS)*

Conforme mencionado no item 13.1.f, a remuneração acima indicada refere-se à administração das sociedades controladas pela Eztec.

Não existem valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, e sociedades sob controle comum, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor não relacionadas ao exercício do cargo na Companhia.

### **13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Todas as informações que a Companhia julga relevante foram divulgadas nos itens anteriores.