

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras Individuais
e Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2018 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Relatório da administração	6
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações do resultado abrangente.....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Demonstração do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14
Parecer do conselho fiscal	47
Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM Nº 480/09.....	48

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estas foram elaboradas 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóvel

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras, como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia; (ii) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos; (iii) visita às obras e revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (iv) verificação do atendimento aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos e a avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

b) Realização do saldo de estoques de imóveis

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.8 e nº 7 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, os imóveis estão demonstrados ao custo que não excede o seu valor líquido realizável. O assunto foi considerado foco de nossa auditoria, pois envolve saldo material, bem como a utilização de premissas subjetivas internas e de mercado, sendo as principais a definição dos preços de venda, os descontos concedidos e a oferta nas regiões em que se encontram os imóveis.

Os principais procedimentos de auditoria aplicados foram o entendimento dos controles estabelecidos pela Administração com relação ao acompanhamento das margens dos empreendimentos, o recálculo da margem e a identificação de itens de estoque de imóveis concluídos e em andamento e de terrenos para futura incorporação ou venda que requeressem o registro de provisão para perda, considerando, quando necessário, o requerimento do uso de especialistas externos para a determinação dos valores de mercado dos imóveis.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios adotados pela Administração para a captura e o registro de eventuais perdas sobre os estoques de imóveis a comercializar, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria da Companhia e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de março de 2019


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Alexandre Cassini Decourt
Contador
CRC nº 1 SP 276957/O-4

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

VENDA BRUTA: Em 2018, a EZTEC vendeu R\$805 milhões (30% a mais do que em 2017) e R\$309 milhões no 4T18 (85% a mais que no 3T18). Os lançamentos mais numerosos do ano foram o cerne da aceleração comercial, respondendo por dois quintos das vendas. Casos notáveis incluem os empreendimentos Z.Cotovia, Vértiz Tatuapé e Diogo Ibirapuera, que já venderam mais de 80% de suas unidades até a data desta divulgação. No entanto, mesmo atendo a análise às regiões de Guarulhos e Osasco – os pontos focais do estoque da Companhia – a quantidade de unidades vendidas em 2018 acelerou em 62% na comparação com o ano anterior. Com isso, pela primeira vez em sua história, a EZTEC ultrapassou em 2018 a marca de 1.000 unidades de estoque pronto vendidas; um marco que, se considerar ainda o consistente declínio dos distratos, implica em uma aceleração já constatável no escoamento de estoque.

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

GESTÃO DE CAIXA, ESTOQUE E RECEBÍVEIS: Em 2018, a EZTEC gerou R\$162 milhões de caixa líquido, ex-dividendos, dos quais R\$67 milhões se deram no 4T18. Já superado o ciclo de entregas e de repasses, a Companhia pôde manejar o estoque pronto com mais flexibilidade, lastreando geração de caixa. Este estoque fora preservado enquanto esteve em fase de construção – no intuito de conter os distratos das unidades vendidas ainda no lançamento –, mas, uma vez entregue, fora ajustado para a realidade atual do mercado. Isto posto, a EZTEC conta com seus produtos na prateleira justamente no momento em que vende-los é mais propício: quando a sua condição de venda é mais sadia e, ainda, quando essa entrada de caixa é mais proveitosa, já que abate os gastos vinculados ao início de ciclo (como stands para novos lançamentos). Da mesma maneira, a estratégia de ampliar o financiamento direto da EZTEC para seus clientes – que predominou desde 2015 – foi uma alternativa conveniente de aplicação de seus recursos, constituindo uma carteira de recebíveis de R\$514 milhões, preponderantemente remunerada a 10%+IGP-DI. Ainda assim, houve geração de caixa o suficiente para suprir uma leva considerável de novas aquisições.

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

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

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

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

Administração EZTEC.

Câmara de Arbitragem

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independente não prestaram durante 2018 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.939	19.287	29.357	70.849	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	25.827	125.789
Aplicações financeiras	5	398.873	434.259	465.117	490.664	Fornecedores		1.462	2.174	14.882	16.407
Contas a receber	6	-	-	172.395	347.542	Obrigações trabalhistas		2.689	1.240	4.592	4.028
Imóveis a comercializar	7	-	-	945.521	781.341	Obrigações fiscais		8.906	7.196	16.825	15.012
Tributos a compensar	8	-	-	2.507	3.288	Contas a pagar		789	786	41.784	48.095
Dividendos a receber de controladas em conjunto	14	17.247	4.226	17.247	4.226	Provisão para garantia	2.12	-	-	15.267	19.712
Outros créditos		639	593	12.792	15.999	Adiantamento de clientes	10.a)	-	-	27.016	14.411
Total do ativo circulante		<u>418.698</u>	<u>458.365</u>	<u>1.644.936</u>	<u>1.713.909</u>	Terrenos a pagar	12	-	-	26.221	27.028
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6	-	-	503.153	387.776	Dividendos a pagar	16.f)	23.166	85.222	23.166	85.222
Imóveis a comercializar	7	-	-	460.625	606.748	Partes relacionadas	14	738.615	713.419	1.965	18.684
Tributos a compensar	8	29.557	29.486	29.616	29.528	Provisão para perdas com investimentos	9	-	726	-	-
Partes relacionadas	14	1.062	1.162	1.700	100	Tributos com recolhimento diferido	13.a)	-	-	6.843	14.346
Títulos a receber	14	14.618	14.618	14.618	14.618	Total do passivo circulante		<u>775.627</u>	<u>810.763</u>	<u>204.388</u>	<u>388.734</u>
Outros créditos		13.142	21.554	44.585	47.732	NÃO CIRCULANTE					
Investimentos	9	2.914.318	2.828.928	269.495	297.038	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	65.511	109.862
Imobilizado	2.10	256	236	3.334	3.377	Terrenos a pagar	12	-	-	29.653	5.000
Intangível	2.10	2.014	2.912	2.014	2.922	Provisão para garantia	2.12	-	-	368	326
Total do ativo não circulante		<u>2.974.967</u>	<u>2.898.896</u>	<u>1.329.140</u>	<u>1.389.839</u>	Provisão para riscos e processos judiciais	15	5.232	5.395	10.392	11.781
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social					
						Reservas de capital					
						Agio em transações com sócios					
						Reservas de lucros					
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores					
						Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas					
						Total do patrimônio líquido					
TOTAL DO ATIVO		<u>3.393.665</u>	<u>3.357.261</u>	<u>2.974.076</u>	<u>3.103.748</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>3.393.665</u>	<u>3.357.261</u>	<u>2.974.076</u>	<u>3.103.748</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita Líquida	18	-	-	390.762	980.323
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	-	-	(248.906)	(545.679)
LUCRO BRUTO		-	-	141.856	434.644
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	19	-	-	(63.183)	(72.292)
Despesas gerais e administrativas	19	(49.875)	(47.726)	(76.602)	(76.257)
Honorários da administração	20	(9.848)	(9.435)	(10.990)	(10.550)
Equivalência patrimonial	9	137.773	361.553	16.457	24.181
Despesas tributárias		(389)	(105)	(5.798)	(5.312)
Provisão para perdas com investimentos		-	(726)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	19	(8.828)	871	909	22.298
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		68.833	304.432	2.649	316.712
Receitas financeiras	21	26.064	55.019	128.099	91.267
Despesas financeiras	21	(28)	(40)	(18.610)	(23.780)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		94.869	359.411	112.138	384.199
Imposto de renda e contribuição social correntes	13.b)	-	(763)	(14.384)	(27.684)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	13.b)	2.672	180	4.406	4.950
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		97.541	358.828	102.160	361.465
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				97.541	358.828
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				4.619	2.637
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	17	0,59	2,17		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	97.541	358.828	102.160	361.465
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>97.541</u>	<u>358.828</u>	<u>102.160</u>	<u>361.465</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>97.541</u>	<u>358.828</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>4.619</u>	<u>2.637</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
					Reserva legal	Reserva de expansão	À disposição da Assembleia Geral				
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2017		1.356.704	38.297	(49.414)	146.442	1.210.262	125.538	-	2.827.829	16.584	2.844.413
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	9.839	9.839
Dividendos adicionais	16.f)	-	-	-	-	(440.555)	(125.538)	-	(566.093)	-	(566.093)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	358.828	358.828	2.637	361.465
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16.d)	-	-	-	17.941	-	-	(17.941)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f)	-	-	-	-	-	-	(85.222)	(85.222)	-	(85.222)
Reserva de expansão	16.e)	-	-	-	-	255.665	-	(255.665)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		1.356.704	38.297	(49.414)	164.383	1.025.372	-	-	2.535.342	29.060	2.564.402
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	(6.384)	(6.384)
Dividendos adicionais	16.f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	97.541	97.541	4.619	102.160
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16.d)	-	-	-	4.877	-	-	(4.877)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f)	-	-	-	-	-	-	(23.166)	(23.166)	-	(23.166)
Reserva de expansão	16.e)	-	-	-	-	69.498	-	(69.498)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		1.356.704	38.297	(49.414)	169.260	1.094.870	-	-	2.609.717	27.295	2.637.012

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	403.398	1.003.460
Outras receitas	<u>3.387</u>	<u>27.115</u>	<u>3.387</u>	<u>27.115</u>
Total	<u>3.387</u>	<u>27.115</u>	<u>406.785</u>	<u>1.030.575</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(248.906)	(545.679)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(18.612)	(16.946)	(76.560)	(124.638)
Outros	<u>-</u>	<u>(110)</u>	<u>(3.869)</u>	<u>(4.706)</u>
Total	<u>(18.612)</u>	<u>(17.056)</u>	<u>(329.335)</u>	<u>(675.023)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	(15.225)	10.059	77.450	355.552
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(11.842)	(30.511)	(3.400)	(4.447)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(27.067)</u>	<u>(20.452)</u>	<u>74.050</u>	<u>351.105</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	137.773	361.553	16.457	24.181
Receitas financeiras	<u>26.064</u>	<u>55.019</u>	<u>128.099</u>	<u>91.267</u>
	<u>163.837</u>	<u>416.572</u>	<u>144.556</u>	<u>115.448</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>136.770</u>	<u>396.120</u>	<u>218.606</u>	<u>466.553</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	<u>136.770</u>	<u>396.120</u>	<u>218.606</u>	<u>466.553</u>
Pessoal:				
Remuneração direta	24.353	23.724	38.897	46.936
Benefícios	5.503	3.606	10.201	9.335
FGTS	1.038	1.135	2.513	3.501
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	5.058	5.052	34.625	9.458
Municipais	371	60	8.722	8.403
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	28	40	18.610	23.780
Arrendamentos	2.878	3.675	2.878	3.675
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	23.166	85.222	23.166	85.222
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	74.375	273.606	74.375	273.606
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	4.619	2.637

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. 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 ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - 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 02/18 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.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

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

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

2.7. Instrumentos financeiros

(a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

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 perdas de crédito esperadas ("PCE") 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 perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas 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.

(b) Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por *impairment*, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

(c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

2.9. Investimentos

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

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das 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.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

2.12. Provisão para garantia

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

2.13. 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.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

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

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

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

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

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é 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.

2.17. Informação por segmento

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

2.18. Demonstração do valor adicionado

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

2.19. Benefícios a empregados

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

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

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício 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.

2.21. IFRS novas e alteradas em vigor no exercício corrente

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

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

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

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

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48/IFRS 9 Instrumentos Financeiros, 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.

2.21.2. 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.

2.22. IFRS novas e revisadas emitidas e não aplicáveis

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
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:

2.22.1. 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 do (i) ativo de direito de uso e do (ii) 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.

3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Aquisições de participações adicionais e controles nos exercícios de 2018 e de 2017

Em 2 de outubro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 15% de participação na Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$13.030, passando a deter 85% da participação e o controle.

Em 2 de outubro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 13,75% de participação da Phaser Incorporação SPE S.A. por R\$43.190, passando a deter 41,25% de participação, sem obter o controle.

Em 12 de dezembro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 90% de participação e o controle da Pisa Incorporação SPE Ltda. por R\$27.344. A Companhia alocou o excesso do preço pago na mais valia de terrenos.

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

Em 3 de julho de 2018, a Companhia adquiriu de terceiros 50% de participação e o controle da Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda., por R\$4.739. A Companhia alocou o excesso do preço pago, na mais valia de contas a receber e estoques.

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

	2018		2017	
	Phaser (**)	Santa Lidia	Ares da Praça	Phaser (**)
Caixa e equivalentes de caixa	1.708	241	6.182	5.153
Contas a receber de clientes	11.729	6.419	47.541	28.506
Imóveis a comercializar	9.157	3.615	62.812	32.072
Outros ativos	500	88	1.973	1.154
Contas a pagar	(1.593)	-	(2.363)	(2.077)
Financiamento imobiliário	(4.403)	-	-	(12.933)
Adiantamentos de clientes	(142)	-	-	(426)
Impostos diferidos	(262)	(360)	(1.857)	(1.030)
Provisão para garantia	(92)	-	(1.157)	(357)
Outros passivos	(338)	(10)	(14)	(1.322)
Ativos líquidos	16.263	9.993	113.117	48.740
Valor pago pela participação adicional	(15.024)	(4.739)	(13.030)	(43.190)
Participação original detida	-	(4.997)	(61.623)	-
Participação dos acionistas não controladores	-	(6)	(16.968)	-
Efeito de compra vantajosa e remensuração da participação original (*)	1.239	251	21.496	5.550

(*) Classificado em "outras receitas operacionais, liquidas". O efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos foi constituído à alíquota de 34% sobre o efeito registrado.

(**) Os valores justos estão apresentados considerando a participação adquirida, haja vista não ter obtido o controle da sociedade.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	1.939	5.310	29.357	44.623
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	-	13.977	-	26.226
	<u>1.939</u>	<u>19.287</u>	<u>29.357</u>	<u>70.849</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração que variavam de 96% a 100,5% do CDI em 31 de dezembro de 2017.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2018 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Aplicações em CDBs	93% a 102% do CDI	85.640	71.167	89.839	78.722
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	93% a 103% do CDI	<u>313.233</u>	<u>363.092</u>	<u>375.278</u>	<u>411.942</u>
		<u>398.873</u>	<u>434.259</u>	<u>465.117</u>	<u>490.664</u>

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

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	556.071	664.903
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	116.607	68.887
Duplicatas a receber - serviços	2.870	1.528
	<u>675.548</u>	<u>735.318</u>
Circulante	172.395	347.542
Não circulante	503.153	387.776

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$7.420 (R\$2.531 em 31 de dezembro de 2017). A taxa média utilizada para o exercício findo

em 31 de dezembro de 2018 foi de 4,9% ao ano (4,8% ao ano em 31 de dezembro de 2017) para as contas a receber das unidades não entregues.

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

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2019	-	90.284
2020	110.433	70.854
2021	86.045	53.043
A partir de 2022	<u>306.675</u>	<u>173.595</u>
	<u>503.153</u>	<u>387.776</u>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
A vencer	655.318	543.479
Vencidos:		
Até 30 dias	7.408	9.662
De 31 a 60 dias	2.916	46.001
De 61 a 90 dias	1.876	11.162
De 91 a 120 dias	678	14.178
Acima de 120 dias	<u>14.554</u>	<u>124.230</u>
	27.432	205.233
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(7.202)</u>	<u>(13.394)</u>
	<u>675.548</u>	<u>735.318</u>

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imóveis concluídos	419.337	513.312
Imóveis em construção	93.595	57.528
Terrenos para novas obras	868.028	788.635
Encargos financeiros	23.811	28.441
Adiantamento para fornecedores	<u>1.375</u>	<u>173</u>
	<u>1.406.146</u>	<u>1.388.089</u>
Circulante	945.521	781.341
Não circulante	460.625	606.748

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

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	29.557	29.486	31.253	31.142
Outros	-	-	870	1.674
	<u>29.557</u>	<u>29.486</u>	<u>32.123</u>	<u>32.816</u>
Circulante	-	-	2.507	3.288
Não circulante	29.557	29.486	29.616	29.528

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

9. INVESTIMENTOS

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
Analisis 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	3.973	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
Galia 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

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
							31/12/2018	31/12/2017
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
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

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
							31/12/2018	31/12/2017
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
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							<u>2.914.318</u>	<u>2.828.928</u>

- (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.

<u>Sociedades controladas em conjunto</u>	Consolidado							
	<u>Participação</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Investimentos</u>	
							<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
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><u>269.495</u></u>	<u><u>297.038</u></u>

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	<u>Saldo inicial</u> <u>31/12/2017</u>	<u>AFACs e</u> <u>aquisições</u>	<u>Equivalência</u> <u>patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Outras</u> <u>reclassificações</u>	<u>Saldo final</u> <u>31/12/2018</u>
Controladora	2.798.160	306.603	137.773	(312.273)	(35.562)	2.894.701
Consolidado	289.306	17.709	16.457	(60.941)	1.694	264.225

Composição da "mais-valia":

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	10.466	18.899	-	-
Phaser Incorporação SPE S.A. (i)	3.697	6.159	3.697	6.159
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	189	189	189	189
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Puebla Incorporadora Ltda. (i)	1.048	1.048	1.048	1.048
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	3.881	4.137	-	-
	<u>19.617</u>	<u>30.768</u>	<u>5.270</u>	<u>7.732</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo ocasionou compra vantajosa, sendo seus efeitos alocados em contas a receber e estoques nas demonstrações consolidadas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

a) Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	489.138	254.549
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	237.247	131.141
Receita de vendas apropriadas	237.511	134.305
Distratos - receitas estornadas	(264)	(3.164)
Receitas de vendas apropriar (a - b)	251.891	123.408
(ii) Receita de indenização por distratos	(26)	(83)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	284	1.662
(iv) Provisão para distratos (passivo)	26	270
Ajuste em receitas apropriadas	264	3.164
Ajuste em contas a receber de clientes	(211)	(2.812)
Receita indenização por distratos	(26)	(83)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades	311.737	149.814
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(151.307)	(82.411)
Encargos financeiros apropriados	(20)	(874)
(c) Distratos - custos de construção	186	1.329
Custo orçado a apropriar (a + b + c) - sem encargos financeiros	160.616	68.732
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	64%	56%
(vi) Custo orçado a apropriar de unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	160.854	110.357
Custo incorrido das unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(85.387)	(55.757)
Encargos financeiros apropriados	(49)	(569)
Unidades vendidas	(85.436)	(56.326)
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	246.241	166.114

b) Patrimônio de afetação

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

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do Consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,6% a 10,2% a.a., com vencimento final previsto para até julho de 2020, no montante de R\$91.338 em 31 de dezembro de 2018, sendo R\$25.827 no circulante e R\$65.511 no não circulante (R\$235.651 sendo R\$125.789 no circulante e R\$109.862 no não circulante em 31 de dezembro de 2017).

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("covenants") atreladas com índices financeiros da Companhia.

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2020.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

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

12. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Índice de</u> <u>atualização</u>	<u>Consolidado</u>	
			<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	-	385
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	2.182	-
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	6.849	13.000
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	903	1.260
Michigan Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	-	5.000
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Chucri Zaidan	INCC/FGV	45.724	-
Veneza Incorporadora Ltda.	Moema	-	-	11.000
Outras			<u>216</u>	<u>1.383</u>
			<u>55.874</u>	<u>32.028</u>
Circulante			26.221	27.028
Não circulante			29.653	5.000

Em 31 de dezembro de 2018, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2019. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos a partir de 2020.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	9.084	16.944	665.934	743.466
CSLL diferida	2.271	4.236	10.670	13.722
PIS e COFINS diferidos	818	1.525	5.222	6.500
	-	-	13.920	15.730
	<u>3.089</u>	<u>5.761</u>	<u>29.812</u>	<u>35.952</u>
Circulante	-	-	6.843	14.346
Não circulante	3.089	5.761	22.969	21.606

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	94.869	359.411	112.138	384.199
Alíquota - 34%	(32.463)	(122.200)	(38.127)	(130.628)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	47.051	122.928	5.595	8.222
Efeito de outras exclusões	1.152	9.409	1.152	9.409
Efeito sobre adições	(4.473)	(11.300)	(3.067)	(1.536)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	24.469	91.799
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(8.595)	580	-	-
Total dos impostos	2.672	(583)	(9.978)	(22.734)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(763)	(14.384)	(27.684)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	2.672	180	4.406	4.950
Taxa efetiva	-	(0,2%)	(8,9%)	(5,9%)

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

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	868	868	-	-
Mônaco Incorporadora Ltda.	-	-	1.700	-
Outros	194	294	-	100
Total	1.062	1.162	1.700	100

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Passivo circulante (*):				
Alfenas Incorporadora Ltda.	27.813	28.283	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	16.528	14.933	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	1.352	1.406	1.352	1.406
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	-	15.315	-	15.315
Crown Incorporadora Ltda.	24.102	26.248	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	18.300	21.355	-	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construções Ltda.	12.955	7.505	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	20.533	21.368	-	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	168.569	155.859	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.526	20.051	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	18.719	19.523	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	10.978	11.485	-	-
Juriti Incorporadora Ltda.	8.595	8.141	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	17.170	18.675	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	11.219	11.093	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	40.268	36.603	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33.907	34.193	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.035	13.120	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	18.152	18.075	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	16.092	16.492	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	28.370	23.649	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.016	20.680	-	1.333
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.871	15.726	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	10.137	13.927	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.612	5.909	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	9.951	9.141	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	18.267	11.638	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	10.102	13.003	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	57.261	47.871	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.000	9.195	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	12.420	14.630	-	-
Outros	42.795	28.327	613	630
Total	<u>738.615</u>	<u>713.419</u>	<u>1.965</u>	<u>18.684</u>

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$216 em 2018 (R\$209 em 2017), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$14.618 em 31 de dezembro de 2018 e 2017, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Dividendos a receber das Controladas em conjunto Phaser Incorporação SPE S.A., Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$17.247 em 31 de dezembro de 2018 (R\$4.226 em 31 de dezembro de 2017).

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2018 R\$5.232 e R\$10.392 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.395 e R\$11.781 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2017).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2018 o total era de R\$34.976, sendo R\$26.948 cíveis e R\$8.028 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2017 R\$34.008, sendo R\$25.381 cíveis e R\$8.627 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações.

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

c) Ágio em transações com sócios

Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R\$49.414.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo é de R\$169.260 (em 31 de dezembro de 2017 era de R\$164.383).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo é de R\$1.094.870 (em 31 de dezembro de 2017 é de R\$1.025.372).

f) Dividendos

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

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R\$125.538 relativos ao resultado do exercício de 2016.

Em Reunião do Conselho de Administração de 1º de dezembro de 2017, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R\$440.555 oriundos da Reserva de lucros – denominada Reserva de expansão.

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

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é a seguinte:

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucro líquido do exercício	97.541	358.828
Reserva legal - 5%	<u>(4.877)</u>	<u>(17.941)</u>
	92.664	340.887
Dividendos propostos - 25%	(23.166)	(85.222)
Reserva de expansão	<u>(69.498)</u>	<u>(255.665)</u>
	<u> -</u>	<u> -</u>

g) Parcela à disposição da Assembleia Geral

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

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	97.541	358.828
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>165.002</u>	<u>165.002</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u><u>0,59</u></u>	<u><u>2,17</u></u>

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

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

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

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(244.990)	(507.664)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(5.620)	(35.778)
Manutenção/garantia	-	-	<u>1.704</u>	<u>(2.237)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><u>(248.906)</u></u>	<u><u>(545.679)</u></u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(27.464)	(41.507)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(19.207)	(11.426)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(16.512)	(19.359)
Total	-	-	(63.183)	(72.292)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(20.584)	(20.433)	(27.345)	(27.763)
Despesas com benefícios a empregados	(5.503)	(3.606)	(7.863)	(5.654)
Despesas de depreciações e amortizações	(946)	(1.792)	(975)	(1.845)
Despesas com serviços prestados	(9.721)	(8.559)	(17.652)	(18.002)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.878)	(3.675)	(3.317)	(3.675)
Despesas com conservação de imóveis	(248)	(321)	(276)	(396)
Despesas com taxas e emolumentos	(338)	(199)	(1.880)	(1.416)
Despesas com licenças e softwares	(3.778)	(3.367)	(3.879)	(3.496)
Demais despesas	(5.879)	(5.774)	(13.415)	(14.010)
Total	(49.875)	(47.726)	(76.602)	(76.257)
Outras receitas operacionais, líquidas:				
Ganho em investimentos com compra vantajosa	3.387	27.046	3.387	27.046
Amortização de mais valia	(10.896)	(28.719)	(2.462)	(2.602)
Outras despesas e receitas operacionais	(1.319)	2.544	(16)	(2.146)
Total	(8.828)	871	909	22.298

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2017, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

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

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	24.614	53.502	28.817	58.264
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	96.142	27.342
Outras receitas	1.450	1.517	3.140	5.661
Total	26.064	55.019	128.099	91.267
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(12.756)	(14.499)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(5.476)	(8.810)
Outras despesas	(28)	(40)	(378)	(471)
Total	(28)	(40)	(18.610)	(23.780)

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

22.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(91.338)	(235.651)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>400.812</u>	<u>453.546</u>	<u>494.474</u>	<u>561.513</u>
Caixa líquido	<u>400.812</u>	<u>453.546</u>	<u>403.136</u>	<u>325.862</u>
Patrimônio líquido	<u>2.609.717</u>	<u>2.535.342</u>	<u>2.637.012</u>	<u>2.564.402</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,15</u>	<u>0,18</u>	<u>0,15</u>	<u>0,13</u>

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	1.939	19.287	29.357	70.849
Aplicações financeiras	398.873	434.259	465.117	490.664
Contas a receber	-	-	675.548	735.318
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.062	1.162	1.700	100
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.462	2.174	14.882	16.407
Empréstimos e financiamentos	-	-	91.338	235.651
Contas a pagar	788	1.512	41.784	48.095
Terrenos a pagar	-	-	55.874	32.028
Partes relacionadas	738.615	713.419	1.965	18.684

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

22.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

22.6. Exposição a riscos cambiais

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

22.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 31 de dezembro de 2018, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 6,50% (CDI), 0% (TR), 3,90% (IGPM), 3,87% (IPCA), 3,90% (IGP-DI) e 3,90% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	25.927	19.445	12.963	30.233	22.674	15.116
Contas a receber	-	-	-	26.234	19.676	13.117

22.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total	
Empréstimos e financiamentos	29.122	73.022	102.144	91.338
Fornecedores	14.882	-	14.882	14.882
Terrenos a pagar	26.849	30.809	57.658	55.874

22.9. Concentração de risco

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

22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2018 e 2017, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham às disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Durante os exercícios de 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

24. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$48 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de dezembro de 2018, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$52.736 (R\$77.986 em 31 de dezembro de 2017), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta	27.733	708.766	526.223	615.138	553.956	1.323.904
Deduções da receita bruta	(638)	(33.399)	(162.556)	(310.182)	(163.194)	(343.581)
Receita líquida	27.095	675.367	363.667	304.956	390.762	980.323
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(12.829)	(351.411)	(236.077)	(194.268)	(248.906)	(545.679)
Lucro bruto	14.266	323.956	127.590	110.688	141.856	434.644
Despesas com vendas	(3.802)	(13.549)	(59.381)	(58.743)	(63.183)	(72.292)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Comercial		Residencial		Total	Total
	Consolidado		Consolidado		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos:						
Contas a receber	66.442	71.680	609.106	663.638	675.548	735.318
Imóveis a comercializar	275.237	109.853	1.130.909	1.278.236	1.406.146	1.388.089
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	91.338	235.651	91.338	235.651
Adiantamento de clientes	-	-	27.016	14.411	27.016	14.411

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 12 de fevereiro de 2019, a Companhia adquiriu 30% de participação da sociedade controlada em conjunto Phaser Incorporação SPE S.A. pelo montante de R\$58.060, passando a deter 76,25%, sem adquirir o controle.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da EzTec Empreendimentos e Participações S.A., abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2018, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

São Paulo, 21 de março de 2019.

Membros do Conselho Fiscal:

Paulo Chede Mattar

Flavio Pedro de M. Nazarian

Luciana Doria Wilson

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, 21 de Março de 2019.

Silvio Ernesto Zarzur
Presidente e Diretor Incorporação

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro
Diretor de Planejamento

João Paulo Flaifel
Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Yamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico