

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	7
DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	15
DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	52
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	74
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	75
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	78
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	165.001.783
Preferenciais	0
Total	165.001.783
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	3.394.772	3.357.261
1.01	Ativo Circulante	452.088	458.365
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.659	19.287
1.01.02	Aplicações Financeiras	441.617	434.259
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	441.617	434.259
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.812	4.819
1.01.08.03	Outros	4.812	4.819
1.01.08.03.02	Outros créditos	586	593
1.01.08.03.03	Dividendos a receber de controladas em conjunto	4.226	4.226
1.02	Ativo Não Circulante	2.942.684	2.898.896
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	68.070	66.820
1.02.01.03	Contas a Receber	14.618	14.618
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.618	14.618
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.063	1.162
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	1.063	1.162
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	52.389	51.040
1.02.01.09.03	Impostos a compensar	24.924	29.486
1.02.01.09.05	Outros	27.465	21.554
1.02.02	Investimentos	2.871.674	2.828.928
1.02.03	Imobilizado	254	236
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	254	236
1.02.04	Intangível	2.686	2.912
1.02.04.01	Intangíveis	2.686	2.912

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	3.394.772	3.357.261
2.01	Passivo Circulante	843.654	810.763
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.815	1.240
2.01.02	Fornecedores	1.650	2.174
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.650	2.174
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.128	7.196
2.01.05	Outras Obrigações	832.729	799.427
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	746.718	713.419
2.01.05.02	Outros	86.011	86.008
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	85.222	85.222
2.01.05.02.04	Contas a pagar	789	786
2.01.06	Provisões	332	726
2.01.06.02	Outras Provisões	332	726
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	332	726
2.02	Passivo Não Circulante	10.348	11.156
2.02.03	Tributos Diferidos	4.953	5.761
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.953	5.761
2.02.04	Provisões	5.395	5.395
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.395	5.395
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.395	5.395
2.03	Patrimônio Líquido	2.540.770	2.535.342
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.356.704
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.195.183	1.189.755
2.03.04.01	Reserva Legal	164.383	164.383
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.025.372	1.025.372
2.03.04.11	Resultado do exercicio	5.428	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.357	14.856
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.021	-14.006
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-12.724	-11.906
3.04.02.02	Honorarios da administração	-2.297	-2.100
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.245	-12.164
3.04.05.01	Despesas tributarias	-310	-11
3.04.05.02	Outras despesas	-4.935	-12.153
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.909	41.026
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.357	14.856
3.06	Resultado Financeiro	6.977	14.425
3.06.01	Receitas Financeiras	6.984	14.427
3.06.02	Despesas Financeiras	-7	-2
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.620	29.281
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	808	2.284
3.08.01	Corrente	0	-309
3.08.02	Diferido	808	2.593
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.428	31.565
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.428	31.565
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,03	0,19

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	5.428	31.565
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.428	31.565

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	20.467	21.035
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	21.426	12.798
6.01.01.01	Lucro líquido do período	5.428	31.565
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-7.184	-14.481
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	3.617	12.730
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-17.909	-41.026
6.01.01.06	Dividendos recebidos de controladas	38.282	26.698
6.01.01.07	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-808	-2.593
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-95
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-959	8.237
6.01.02.01	Outros Ativos	-946	5.497
6.01.02.02	Fornecedores	-524	1.593
6.01.02.03	Outros Passivos	511	1.147
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-67.493	-58.535
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-9.585	-25.000
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	9.015	1.401
6.02.03	Aportes em controladas	-66.839	-34.932
6.02.04	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-84	-4
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	33.398	37.316
6.03.01	Partes relacionadas	33.398	37.316
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.628	-184
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.287	24.141
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.659	23.957

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.428	0	5.428
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.428	0	5.428
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.189.755	5.428	0	2.540.770

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	31.565	0	31.565
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	31.565	0	31.565
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.482.242	31.565	0	2.859.394

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.539	-2.171
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.539	-2.171
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.539	-2.171
7.04	Retenções	-3.617	-12.730
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.617	-12.730
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.156	-14.901
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.893	55.453
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.909	41.026
7.06.02	Receitas Financeiras	6.984	14.427
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	14.737	40.552
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	14.737	40.552
7.08.01	Pessoal	6.989	6.665
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.889	5.624
7.08.01.02	Benefícios	857	761
7.08.01.03	F.G.T.S.	243	280
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.535	1.210
7.08.02.01	Federais	1.230	1.210
7.08.02.03	Municipais	305	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	785	1.112
7.08.03.01	Juros	7	2
7.08.03.02	Aluguéis	778	1.110
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.428	31.565
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.428	31.565

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	3.016.695	3.103.748
1.01	Ativo Circulante	1.674.455	1.713.909
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	42.754	70.849
1.01.02	Aplicações Financeiras	504.960	490.664
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	504.960	490.664
1.01.03	Contas a Receber	245.849	347.542
1.01.03.01	Clientes	245.849	347.542
1.01.04	Estoques	850.863	781.341
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	850.863	781.341
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.293	3.288
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.293	3.288
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.736	20.225
1.01.08.03	Outros	26.736	20.225
1.01.08.03.02	Dividendos a receber de controladas em conjunto	4.226	4.226
1.01.08.03.04	Outros créditos	22.510	15.999
1.02	Ativo Não Circulante	1.342.240	1.389.839
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.043.316	1.086.502
1.02.01.03	Contas a Receber	429.910	387.776
1.02.01.03.01	Clientes	429.910	387.776
1.02.01.04	Estoques	526.516	606.748
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	526.516	606.748
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	100
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	100
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	86.890	91.878
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	24.947	29.528
1.02.01.09.06	Outros créditos	61.943	62.350
1.02.02	Investimentos	292.826	297.038
1.02.02.01	Participações Societárias	292.826	297.038
1.02.03	Imobilizado	3.397	3.377
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.397	3.377
1.02.04	Intangível	2.701	2.922
1.02.04.01	Intangíveis	2.701	2.922

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	3.016.695	3.103.748
2.01	Passivo Circulante	350.540	388.734
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.661	4.028
2.01.02	Fornecedores	15.781	16.407
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.781	16.407
2.01.03	Obrigações Fiscais	26.286	29.358
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	26.286	29.358
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	10.511	14.346
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	15.775	15.012
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	106.957	125.789
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	106.957	125.789
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	106.957	125.789
2.01.05	Outras Obrigações	196.855	213.152
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.684	18.684
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.684	18.684
2.01.05.02	Outros	178.171	194.468
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	85.222	85.222
2.01.05.02.04	Contas a pagar	49.361	48.095
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	9.775	14.411
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	15.650	27.028
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	18.163	19.712
2.02	Passivo Não Circulante	95.188	150.612
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	54.106	109.862
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	54.106	109.862
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	54.106	109.862
2.02.02	Outras Obrigações	29.301	28.969
2.02.02.02	Outros	29.301	28.969
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	5.000	5.000
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	21.968	21.606
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	1.918	2.037
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	415	326
2.02.04	Provisões	11.781	11.781
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.781	11.781
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	11.781	11.781
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.570.967	2.564.402
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.356.704
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.195.183	1.189.755
2.03.04.01	Reserva Legal	164.383	164.383
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.025.372	1.025.372
2.03.04.11	Resultado do exercicio	5.428	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	30.197	29.060

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	90.407	96.510
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-58.640	-50.930
3.03	Resultado Bruto	31.767	45.580
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-42.825	-34.913
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.119	-16.359
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.877	-20.260
3.04.02.01	Gerais e administrativa	-19.267	-17.881
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.610	-2.379
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.991	-2.803
3.04.05.01	Despesas tributárias	-4.980	-2.414
3.04.05.02	Outras despesas	-2.011	-389
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.162	4.509
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-11.058	10.667
3.06	Resultado Financeiro	19.610	22.557
3.06.01	Receitas Financeiras	26.331	26.806
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.721	-4.249
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.552	33.224
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.111	-912
3.08.01	Corrente	-4.202	-3.391
3.08.02	Diferido	2.091	2.479
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.441	32.312
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	6.441	32.312
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.428	31.565
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.013	747
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,03	0,19

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	6.441	32.312
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	6.441	32.312
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.428	31.565
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.013	747

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	53.800	20.631
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.856	-4.835
6.01.01.01	Lucro líquido do período	6.441	31.565
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	998	-7.998
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-18.484	-25.795
6.01.01.04	Depreciação e amortização	1.149	990
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	4.202	912
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-3.162	-4.509
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	62.656	25.466
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	76.403	41.220
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	182	-4.861
6.01.02.03	Outros Ativos	-1.133	-650
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-4.636	-1.421
6.01.02.05	Fornecedores	-626	3.565
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.385	-3.297
6.01.02.07	Juros pagos	-7.956	-9.590
6.01.02.08	Outros passivos	-3.206	-3.788
6.01.02.09	Dividendos recebidos de investidas	7.013	4.288
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.271	-16.558
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-53.932	-36.350
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	47.247	20.577
6.02.03	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-97	-4
6.02.04	Aquisição de investimentos	-489	-781
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-74.624	-8.513
6.03.01	Captação de financiamentos	3.415	262.081
6.03.02	Amortização de financiamentos	-78.261	-268.800
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	122	-1.794
6.03.04	Partes relacionadas	100	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.095	-4.440
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	70.849	103.875
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	42.754	99.435

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342	29.060	2.564.402
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342	29.060	2.564.402
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.428	0	5.428	1.137	6.565
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.428	0	5.428	1.013	6.441
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	124	124
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	124	124
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.189.755	5.428	0	2.540.770	30.197	2.570.967

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829	16.584	2.844.413
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829	16.584	2.844.413
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	31.565	0	31.565	-1.794	29.771
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	31.565	0	31.565	747	32.312
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-2.541	-2.541
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.541	-2.541
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.482.242	31.565	0	2.859.394	14.790	2.874.184

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.01	Receitas	93.213	99.329
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	93.213	99.329
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-79.945	-63.637
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-58.640	-50.930
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.293	-12.318
7.02.04	Outros	-2.012	-389
7.03	Valor Adicionado Bruto	13.268	35.692
7.04	Retenções	-1.149	-990
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.149	-990
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	12.119	34.702
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	29.493	31.315
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.162	4.509
7.06.02	Receitas Financeiras	26.331	26.806
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.612	66.017
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.612	66.017
7.08.01	Pessoal	12.902	15.383
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.137	12.120
7.08.01.02	Benefícios	2.114	2.406
7.08.01.03	F.G.T.S.	651	857
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.770	12.963
7.08.02.01	Federais	9.025	9.431
7.08.02.03	Municipais	5.745	3.532
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.499	5.359
7.08.03.01	Juros	6.721	4.249
7.08.03.02	Aluguéis	778	1.110
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	6.441	32.312
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	5.428	31.565
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.013	747

Comentário do Desempenho

Teleconferência em Português

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

Teleconferência em Inglês

11 de maio de 2018
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-5450
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10119052

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores
Tel.: +55 (11) 5056-8313
ri@eztec.com.br

EZTEC S.A.

ON (B3: EZTC3)
Cotação: R\$21,10
No. de ações: 165.001.783
Valor de mercado: R\$3.481MM
Data de fechamento: 10/05/2018

Divulgação de Resultados

1T18



Comentário do Desempenho

**EZTEC atinge
R\$122 milhões
de vendas
líquidas no
1T18**

**Crescimento de
1.320% em
relação ao 1T17**

- A EZTEC encerrou o 1T18 com Geração de Caixa de R\$60,8 milhões, levando à posição de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras de R\$547,7 milhões. Descontadas as dívidas de R\$161,1 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia encerrou o período com posição de Caixa Líquido, de R\$386,7 milhões, além de deter R\$585,8 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de repasse ou de securitização e parte remunerados a IGP-DI+10 a 12% a.a.;
- A Receita Líquida atingiu R\$90,4 milhões em 1T18;
- O Lucro Bruto foi de R\$31,8 milhões, para uma Margem Bruta de 35,1% em 1T18;
- O Lucro Líquido atingiu R\$5,4 milhões, com Margem Líquida de 6,0% em 1T18;
- No 1T18, a EZTEC lançou um empreendimento de R\$105,5 milhões;
- As Vendas Líquidas, participação EZTEC, atingiram R\$121,6 milhões no 1T18, valor líquido de distratos; e
- Em 31 de março de 2018, o Estoque de Terrenos totalizou R\$6,1 bilhões em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em 13% do VGV.

São Paulo, 10 de maio de 2018 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 39 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2018 (1T18). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

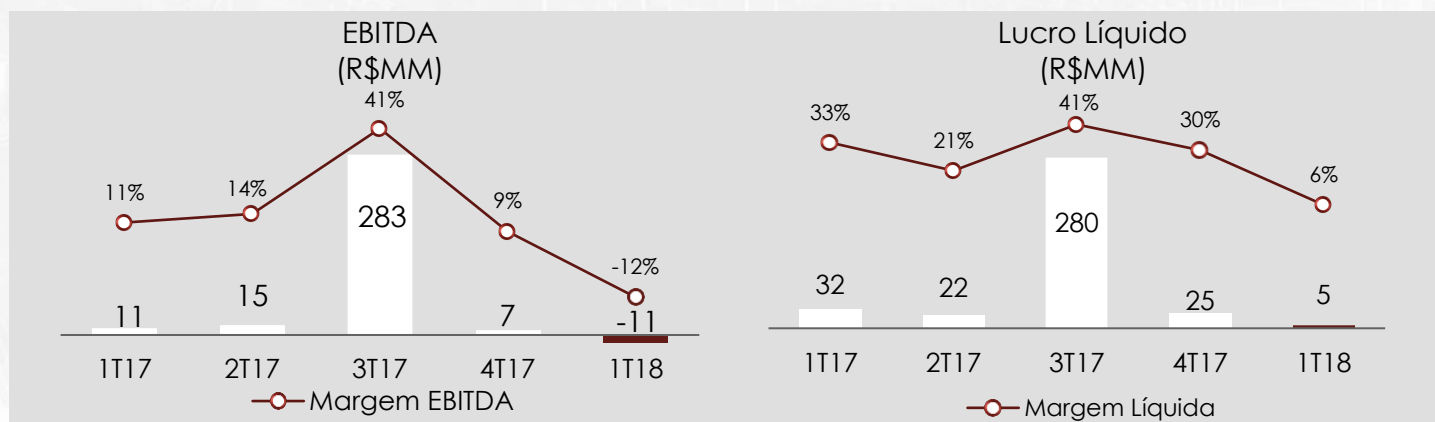
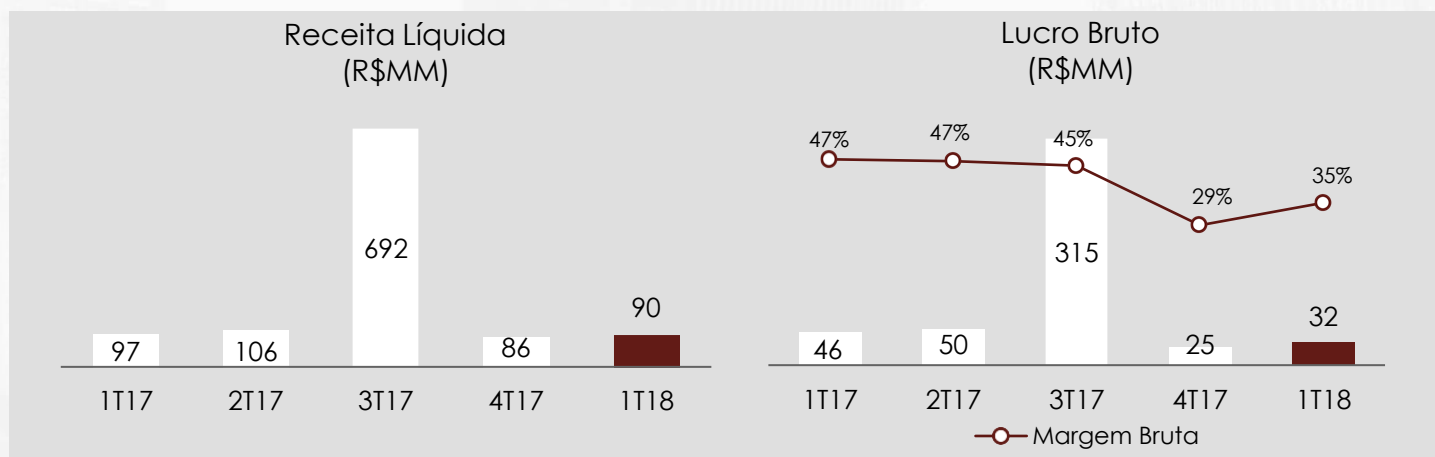
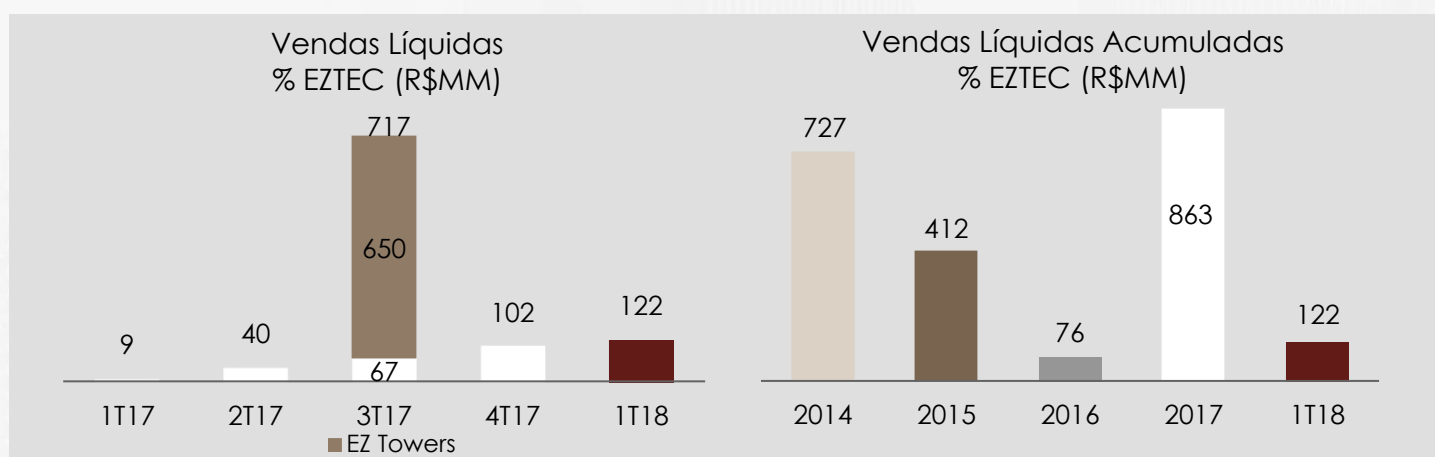
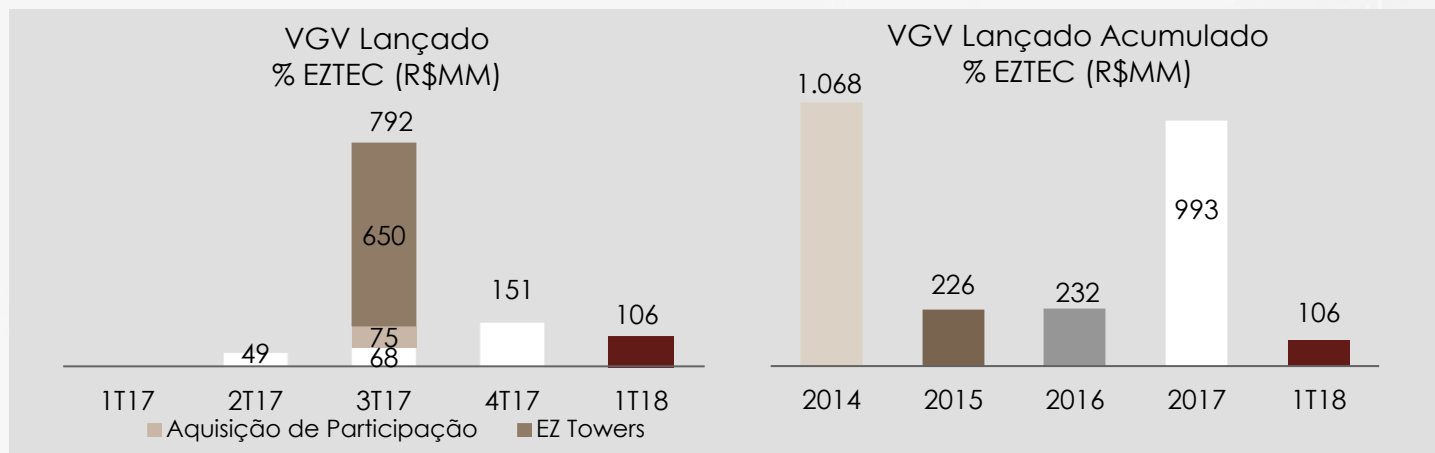
Destaques	1T18	1T17	Var. %	1T18	4T17	Var. %
Receita Bruta (R\$ '000)	155.639	180.971	-14,0%	155.639	146.014	6,6%
Receita Líquida (R\$ '000)	90.407	96.510	-6%	90.407	85.723	5%
Lucro Bruto (R\$ '000)	31.767	45.580	-30%	31.767	24.772	28%
Margem Bruta	35,1%	47,2%	-12,1 p.p.	35,1%	28,9%	6,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	5.428	31.565	-83%	5.428	25.288	-79%
Margem Líquida	6,0%	32,7%	-26,7 p.p.	6,0%	29,5%	-23,5 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,033	0,191	-83%	0,033	0,153	-79%
EBITDA (R\$ '000)	-10.923	10.910	-200%	-10.923	7.321	-249%
Margem EBITDA	-12,1%	11,3%	-23,4 p.p.	-12,1%	8,5%	-20,6 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	1		n.a.	1	2	-50%
Área Útil Lançada (m ²)	7.522		n.a.	7.522	18.216	-59%
Unidades Lançadas	200		n.a.	200	154	30%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	105.504		n.a.	105.504	151.031	-30%
Participação EZTEC (%)	100%		n.a.	100%	100%	
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	105.504		n.a.	105.504	151.031	-30%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	121.591	8.565	1320%	121.591	102.353	19%

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

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

Comentário do Desempenho

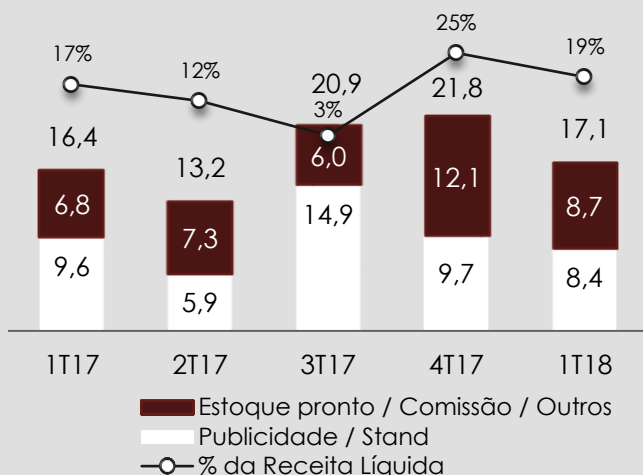
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I



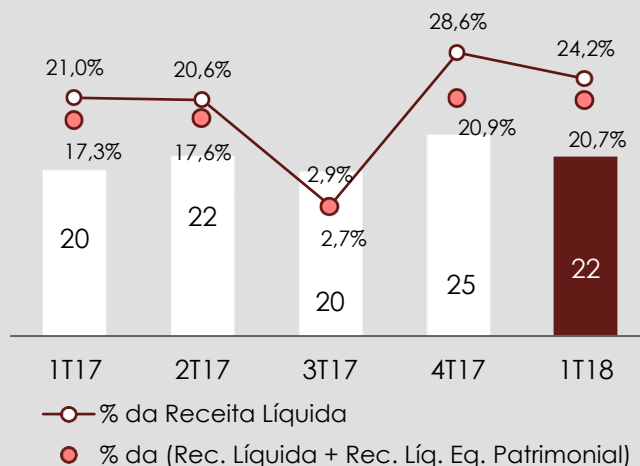
Comentário do Desempenho

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

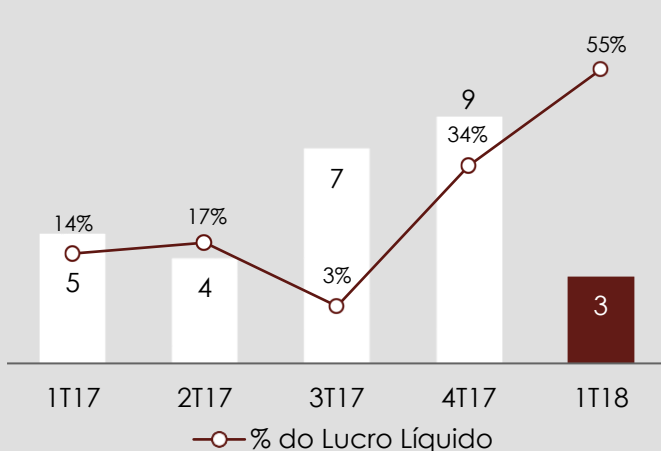
Despesas Comerciais (R\$MM)



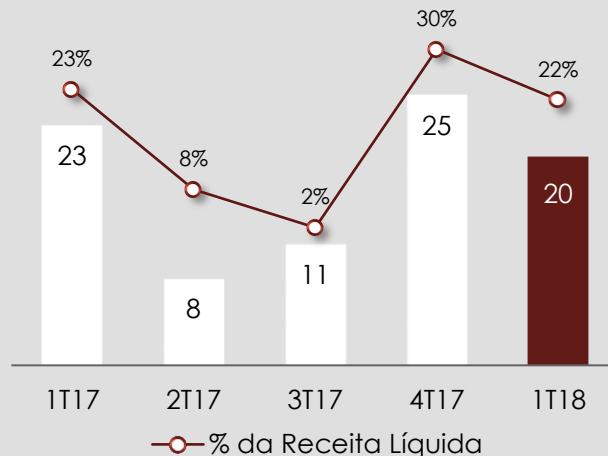
Despesas Administrativas (R\$MM)



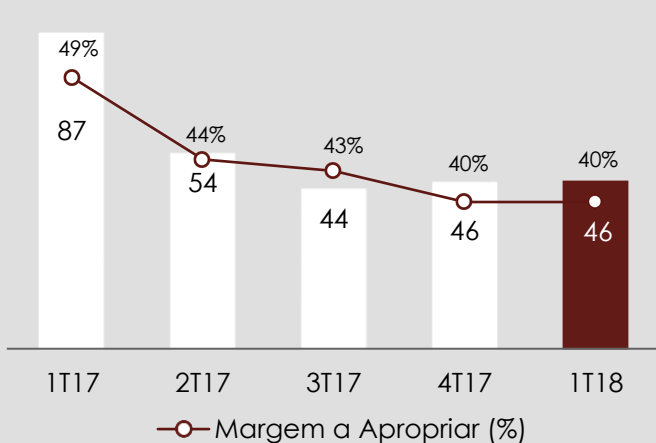
Equivalência Patrimonial (R\$MM)



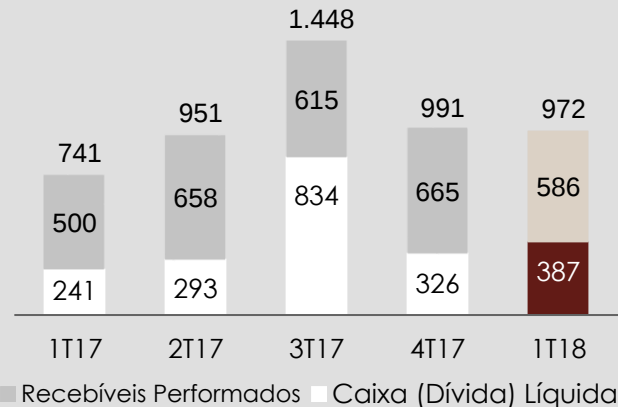
Resultado Financeiro (R\$MM)



Resultado a Apropriar (R\$MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$MM)



Comentário do Desempenho

ÍNDICE

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I	3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	9
BALANÇO PATRIMONIAL	10
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO	11
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	11
Receita Líquida	12
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	13
Lucro Bruto	13
Despesas Comerciais e Administrativas	15
Outras Receitas e Despesas Operacionais	16
Equivalência Patrimonial	167
EBITDA	18
Resultado Financeiro Líquido	18
Imposto de Renda e Contribuição Social	19
Lucro Líquido	19
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	19
Contas a Receber	20
Caixa Líquido e Endividamento	21
INDICADORES OPERACIONAIS	21
Operações	21
Estoque de Terrenos (Land Bank)	22
Lançamentos	223
Vendas e Distratos	24
Entregas	26
Unidades em Estoque	27
MERCADO DE CAPITAIS	28
Composição Acionária	278
Ativo Líquido	279
Retorno sobre Patrimônio Líquido	30
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	30
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	31
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	33
GLOSSÁRIO	34

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2018 com lucro líquido positivo e geração de caixa. No período, a Companhia apresentou continuidade em sua retomada operacional, com vendas brutas reaquecendo, na esteira de vendas vigorosas de lançamentos, e distratos consistentemente minguantes. O contexto do trimestre é de transição, na medida em que a Companhia digere o encerramento de um longo ciclo operacional – com o repasse das últimas entregas de 2017 e a monetização do estoque pronto remanescente –, e na medida em que prepara os alicerces para o princípio de um novo ciclo, com robustez financeira, fôlego aquisitivo, banco de terrenos farto e versátil, e projetos icônicos propiciando forte escalada de lançamentos.

LANÇAMENTOS: Tendo emitido um *guidance* ao mercado ao fim de 2017, a EZTEC se comprometeu com um patamar de lançamento entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão para o ano de 2018. Já no 1T18, realizou o primeiro lançamento com o empreendimento Z.Cotovia, projeto residencial em Moema com VGV de R\$105 milhões. Enquanto reafirmando o compromisso com o *guidance*, é válido destacar que o foco dos lançamentos segue atendo-se ao perfil conservador de empreendimentos voltados para o segmento de média-alta e alta renda, bem localizados na Cidade de São Paulo, além de inserções oportunísticas no Minha Casa Minha Vida. Diferentemente do segmento de média renda e de regiões afastadas, este perfil se mostra resiliente ao desemprego, que é a variável macroeconômica que mais tarda a reagir. Ainda sobre o perfil da demanda, nas vendas dos últimos lançamentos, foi nítido o reingresso de investidores no mercado imobiliário, motivado, primeiramente, pela queda na rentabilidade de aplicações financeiras, suscitando interesse renovado por aquisições patrimoniais; adicionalmente, devido à percepção de que a trajetória de preços na Cidade de São Paulo já superou seu ponto de inflexão, possibilitando *upside* via locação ou revenda futura. Essa performance de vendas escora a intenção de escalar os lançamentos subjacente à emissão do *guidance*. Para tal, a EZTEC conta com um banco de terrenos robusto e versátil, destacando-se as aquisições de terrenos realizadas ao longo dos últimos 18 meses: elas se enquadram no perfil conservador citado e contam com perspectiva de giro rápido, a serem lançados no curto ao médio prazo. Complementarmente, lança mão de outros recursos para ampliar o volume operacional – e, portanto, volume a ser receitaado –, como o da aquisição de participação adicional em projetos nos quais a EZEC já está presente, ou mesmo o da aquisição de projeto já aprovado, ainda por ser lançado.

ENTREGAS E DISTRATOS: No 1T18 foi feita a primeira entrega do ano, o Massimo Vila Carrão – de médio-alto padrão, 42% vendido e com VGV de R\$53 milhões –, empreendimento esse que inaugura uma safra de entregas que diverge daquela realizada ao longo de 2017. Na comparação, sob o ponto de vista quantitativo, o VGV entregue ao longo de 2017 fora de R\$1,4 bilhão, contra os R\$233 milhões de entregas previstas para 2018. Tendo em vista a nítida correlação entre entregas e distratos, o menor volume das entregas sugerem que a questão do distrato tende a ser menos onerosa para o ano da Companhia. No entanto, é importante a ressalva de que, naturalmente, há um intervalo de até 6 meses entre a entrega de um empreendimento e a incidência de todos os distratos em potencial. Por consequência, a Companhia ainda vive no 1S18 o resíduo dos cancelamentos que emanam das últimas entregas de 2017, mesmo que a trajetória descendente dos cancelamentos já esteja consolidada.

GESTÃO DE ESTOQUE E CARTEIRA DE RECEBÍVEIS: Tendo em vista que as entregas dos últimos dois anos foram as mais sujeitas a distratos, são justamente as regiões destas entregas que hoje concentram a parte preponderante do estoque da Companhia: é o caso de Guarulhos, Osasco e Zona Leste, que carregam, respectivamente, 45%, 11% e 10% do estoque residencial já performado da Companhia. Uma vez findado o ciclo de entregas de 2017, já no primeiro semestre, há flexibilização da estratégia de comercialização deste estoque pronto, que se encontra em condições para aceleração das vendas. Uma ferramenta que tem sido efetiva no escoamento do estoque pronto é a alienação fiduciária – o financiamento direto da EZTEC para seus clientes. Primeiramente, porque permite usufruir da sua robusta posição de caixa para fazer contraponto aos clientes que, mesmo com poder aquisitivo, não se enquadram nas formalidades inerentes à aprovação de crédito de bancos – caso comum, por exemplo, entre profissionais liberais. Adicionalmente, é uma forma de financiamento menos burocrática do que o repasse bancário, permitindo que o cliente tenha sua chave em mãos com meses de antecedência. Esse encurtamento reduz a taxa de desistência natural que incide antes da entrada do cliente em sua nova moradia; e também estimula o corretor imobiliário, que conta com o recebimento mais expresso de sua corretagem. Além de corroborar com a aceleração das vendas de estoque pronto, é uma ferramenta de rentabilidade atrativa, com novos financiamentos sujeitos à taxa de 10%+IGP-DI.

Comentário do Desempenho

A carteira de recebíveis diretos apresentou evolução de R\$150 milhões, ao fim de 2015, para R\$442 milhões atualmente, tendo cumprido uma função estratégica na digestão do estoque recentemente entregue.

RECEITA E RENTABILIDADE: A receita líquida e a margem bruta do trimestre, reportadas em R\$90 milhões e 35%, devem ser interpretadas à luz de três fatores: [i] o impacto declinante dos distratos, que, subtraíram R\$65 milhões da receita líquida, causa ônus na margem bruta: isso porque os distratos em questão são referentes a vendas de margem média original superior a 50%, pertinentes ao contexto de *boom* econômico. Ainda sobre pressões na margem bruta, [ii] a diferença que há no patamar estrutural de rentabilidade que foi auferido nos mega-projetos lançados até 2014, contra a rentabilidade potencial dos projetos mais conservadores lançados até 2017. Já que o foco de lançamentos durante o *boom* era voltado para grandes condomínios-clubes na região metropolitana, a rentabilidade era realçada, por um lado, devido a aquisições de terrenos menos custosas, e por outro, pela possibilidade de extrair economias de escala representativas. Quanto às obras em execução de lançamentos dos últimos três anos, que se tratam comumente de projetos de torre única, além de sofrerem pressão de preços estagnados no período, requerem engenharia em que não permite espaço para que a EZTEC manifeste plenamente a sua vantagem competitiva. No entanto, cabe salientar a manutenção da margem bruta em níveis ainda assim diferenciados, excedendo amplamente a média do setor. Ademais, há plena capacidade de restaurar o patamar de rentabilidade, na medida em que o maior vigor de lançamentos dê vazão a projetos de maior potencial de lucratividade. O momento do ciclo também traz implicações relevantes – e, também, temporárias – para a receita: [iii] a capacidade de receiptamento da Companhia é restringida devido ao vale de lançamentos ocorrido nos últimos três anos, sendo que, com a conclusão de suas obras, é drenada a receita diferida. Mesmo em um contexto de escalada de lançamentos e vendas, a receita oriunda destas vendas iniciais é diluída ao longo de todo o período de obras, gerando um hiato na receita da Companhia. A superação desse vale, por ora, dependerá predominantemente de performance da venda do estoque pronto, cujo reconhecimento de receita é imediato. A EZTEC deverá voltar a deter massa crítica de receita na medida em que os lançamentos se acumularem, gerando receita ao longo do reconhecimento de progressão de obra.

POSIÇÃO DE CAIXA: No trimestre, a Companhia gerou R\$60,8 milhões em caixa, alcançando, portanto, uma posição de caixa líquido de R\$386,7 milhões. A contínua geração de caixa que a EZTEC vivencia é também reflexo da sua conjuntura: não havendo lançado expressivamente nos últimos anos, a Companhia carrega obrigações de construção e dívidas enxutas. A venda de estoque pronto também é fonte robusta de geração, por mais que esta seja atenuada pela alta incidência de alienações fiduciárias já citada. Vale lembrar que parte da geração decorrente desta fase do ciclo já fora distribuída ao longo do último exercício – em 2017, foram distribuídos R\$620.768.422,79 milhões, que representaram 24,2% do patrimônio líquido do ano. Em recente Assembleia Geral, foi aprovada ainda a distribuição mínima obrigatória de R\$85.221.679,14, ainda referente ao lucro de 2017 e, portanto, ao lucro auferido na venda da Torre B do EZ Towers.

EVENTOS SUBSEQUENTES: A sua posição de caixa permitiu que a EZTEC realizasse, como eventos subsequentes, duas atrativas aquisições já no segundo trimestre: [i] a ampliação de 5% na sua participação no megaprojeto Jardins do Brasil, perfazendo a participação final de 46,25%. Considerando que o projeto em questão possui 5 fases lançadas, 4 concluídas e 1 por lançar, a aquisição contribui com participação adicional no estoque e na carteira de recebíveis, correspondendo a um incremento de R\$24 milhões em VGV lançado e R\$19 milhões a lançar. A EZTEC tem realizado o negócio de aquisições de participação em projetos dos quais ela já faz parte de maneira recorrente desde 2012, motivado pelo fato de ter rentabilidade segura: a Companhia realizou a obra e faz a gestão da carteira destes projetos, logo consegue precificar risco e retorno com facilidade. No entanto, o mais notável negócio a ser mencionado, ainda como evento subsequente, é [ii] a aprovação da compra do projeto residencial do Parque da Cidade da OR Empreendimentos e Participações por R\$90 milhões, a serem pagos em parcelas. A aquisição – sujeita à cláusula resolutiva de *due diligence* – contempla dois edifícios residenciais de alto padrão com projeto aprovado. Situados na Chácara Santo Antônio, um importante centro financeiro e de negócios, é imediatamente vizinho às torres do EZ Towers, bem como ao terreno onde deverá ser erguido o EZ Esther Towers – os mais imponentes projetos concebidos pela EZTEC. É, portanto, uma região em que a EZTEC tem vasta familiaridade e segurança, onde outrora também construiu o Capital Corporate Offices e o NeoCorporate Offices, projetos comerciais então pioneiros para a Companhia. A Companhia herda da região a *expertise* auferida com estes projetos – *expertise* essa que fora recentemente coroada pelo Prêmio Prix d'Excellence em Dubi, graças à excelência imobiliária da Torre A do EZ Towers –, e devolve para a região um legado arquitetônico e econômico visível a todos que lá frequentam.

A Administração da EZTEC reforça seu compromisso com clientes e acionistas, galgando as melhores oportunidades para preservação de capital e geração de valor. Na medida que desenvolve um novo ciclo

Comentário do Desempenho

operacional – guiado pela entrega de produtos de qualidade e gestão transparente – a Companhia busca corresponder a confiança de seus investidores, tornando à geração de receita e lucratividade compatíveis com a sua estatura e história.

Administração EZTEC.

Câmara de Arbitragem

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independente não prestaram durante 2017 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado

Períodos findos em 31.março

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	1T18	1T17	Var. %	1T18	4T17	Var. %
<i>Receita Operacional Bruta</i>	155.639	180.971	-14%	155.639	146.014	7%
(+) Receita de Venda Imóveis	151.425	170.805	-11%	151.425	141.777	7%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	4.213	10.165	-59%	4.213	4.237	-1%
Receita Bruta	155.639	180.971	-14%	155.639	146.014	7%
<i>Deduções da Receita Bruta</i>	(65.231)	(84.460)	-23%	(65.231)	(60.291)	8%
(-) Cancelamento de Vendas	(62.426)	(81.641)	-24%	(62.426)	(57.894)	8%
(-) Cancelamento de Locação			n.a.			n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(2.805)	(2.819)	0%	(2.805)	(2.397)	17%
Receita Líquida	90.407	96.510	-6%	90.407	85.723	5%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(58.640)	(50.930)	15%	(58.640)	(60.951)	-4%
Lucro Bruto	31.767	45.580	-30%	31.767	24.772	28%
Margem Bruta	35,1%	47,2%	-12,1 p.p.	35,1%	28,9%	6,2 p.p.
<i>(Despesas) / Receitas Operacionais</i>	(42.825)	(34.913)	23%	(42.825)	(15.456)	177%
(-) Despesas Comerciais	(17.119)	(16.359)	5%	(17.119)	(21.838)	-22%
(-) Despesas Administrativas	(19.267)	(17.881)	8%	(19.267)	(21.390)	-10%
(-) Honorários da Administração	(2.610)	(2.379)	10%	(2.610)	(3.121)	-16%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(6.818)	(2.803)	143%	(6.818)	22.341	-131%
(+) Equivalência Patrimonial	2.989	4.509	-34%	2.989	8.552	-65%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	-11.058	10.667	-204%	-11.058	9.316	-219%
Margem Operacional	-12,2%	11,1%	-23,3 p.p.	-12,2%	10,9%	-23,1 p.p.
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	19.610	22.557	-13%	19.610	25.414	-23%
(-) Despesas Financeiras	(6.721)	(4.249)	58%	(6.721)	(5.008)	34%
(+) Receitas Financeiras	26.331	26.806	-2%	26.331	30.422	-13%
Resultado Operacional	8.552	33.224	-74%	8.552	34.730	-75%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	8.552	33.224	-74%	8.552	34.730	-75%
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	(2.111)	(912)	131%	(2.111)	(8.467)	-75%
(-) Correntes	(4.202)	(3.391)	24%	(4.202)	(3.975)	6%
(-) Diferidos	2.091	2.479	-16%	2.091	(4.492)	-147%
Lucro Líquido	6.441	32.312	-80%	6.441	26.263	-75%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(1.013)	(747)	36%	(1.013)	(975)	4%
Atribuível aos Acionistas Controladores	5.428	31.565	-83%	5.428	25.288	-79%
Margem Líquida	6,0%	32,7%	-26,7 p.p.	6,0%	29,5%	-23,5 p.p.

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

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanços Patrimoniais

Períodos encerrados em 31.março

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	1T18	2017	Var. %
ATIVO	3.016.695	3.103.748	-3%
CIRCULANTE	1.674.455	1.713.909	-2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	42.754	70.849	-40%
Aplicações Financeiras	504.960	490.664	3%
Contas a Receber de Clientes	245.849	347.542	-29%
Imóveis a Comercializar	850.863	781.341	9%
Impostos a Compensar	3.293	3.288	0%
Dividendos a receber de controladas em conjunto		4.226	-100%
Outros Créditos	26.736	15.999	67%
NÃO CIRCULANTE	1.342.240	1.389.839	-3%
Contas a Receber de Clientes	429.910	387.776	11%
Imóveis a Comercializar	526.516	606.748	-13%
Impostos a Compensar	24.947	29.528	-16%
Impostos Antecipados			n.a.
Partes Relacionadas		100	-100%
Títulos a receber		14.618	-100%
Dividendos a receber de controladas em conjunto			n.a.
Outros Créditos	61.943	47.732	30%
Ágio em Investimentos	6.882		n.a.
Investimentos	285.944	297.038	-4%
Imobilizado	3.397	3.377	1%
Intangível	2.701	2.922	-8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.016.696	3.103.748	-3%
CIRCULANTE	350.540	388.734	-10%
Fornecedores	15.781	16.407	-4%
Obrigações Trabalhistas	4.661	4.028	16%
Obrigações Fiscais	15.775	15.012	5%
Empréstimos e Financiamentos	106.957	125.789	-15%
Contas a Pagar	49.361	48.095	3%
Provisão para Garantia	18.163	19.712	-8%
Adiantamento de Clientes	9.775	14.411	-32%
Terrenos a Pagar	15.650	27.028	-42%
Dividendos a Pagar	85.222	85.222	
Partes Relacionadas	18.684	18.684	
Impostos com Recolhimento Diferido	10.511	14.346	-27%
NÃO CIRCULANTE	95.188	150.612	-37%
Empréstimos e Financiamentos	54.106	109.862	-51%
Terrenos a Pagar	5.000	5.000	
Provisão para Garantia	415	326	27%
Provisão para Contingências	11.781	11.781	0%
Impostos com Recolhimento Diferido	21.968	21.606	2%
Outros Débitos com Terceiros	1.918	2.037	-6%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.570.967	2.564.402	0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	2.540.770	2.535.342	0%
Capital Social	1.356.704	1.356.704	
Reservas de Capital	-11.117	38.297	-129%
Reservas de Lucros	1.189.755	1.189.755	
Lucros Acumulados			n.a.
Reserva Especial de Ágio		-49.414	-100%
Resultado do Período	5.428		n.a.
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	30.197	29.060	4%

Comentário do Desempenho

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	1T18	1T17	Var.%	1T18	1T17	Var.%
Receita Líquida	4.662	8.084	-42,3%	85.745	88.426	-3,0%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(1.238)	166	-845,8%	(57.402)	(51.096)	12,3%
Lucro Bruto	3.424	8.250	-58,5%	28.343	37.330	-24,1%
Margem Bruta (%)	73,4%	102,1%	-28,6 p.p.	33,1%	42,2%	-9,2 p.p.
Despesas Comerciais	(1.488)	(3.032)	-50,9%	(15.631)	(13.327)	17,3%

Balanço Patrimonial por Segmento

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	1T18	1T17	Var.%	1T18	1T17	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	83.517	71.680	16,5%	592.242	663.368	-10,7%
Imóveis a Comercializar	99.366	109.853	-9,5%	1.277.161	1.278.236	-0,1%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos				161.063	235.651	-31,7%
Adiantamento de Clientes				9.774	14.411	-32,2%

Informações Operacionais por Segmento

	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	1T18	1T17	Var.%	1T18	1T17	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados				1		
VGv (R\$ '000)	-	-		105.504	-	
Área Útil Lançada (m²)				7.522		
Unidades Lançadas (unidades)	-	-		200	-	
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R\$ '000)				438		
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	-		12.105	-	
Participação EZTEC				100%		100,0 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	-		105.504	-	
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	5.776	-		115.815	9.621	1103,7%
Vendas Contratadas (unidades)	37	-		238	(4)	-6050,0%

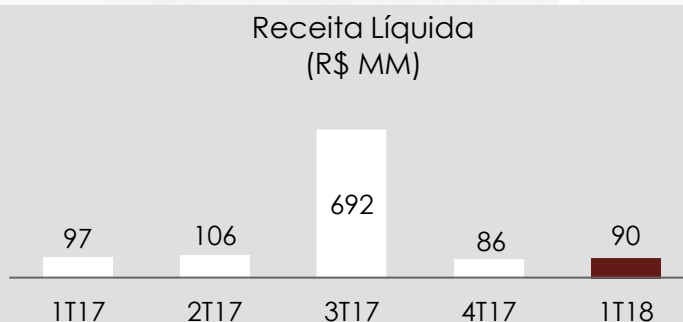
Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros		1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	155.639	180.971	-14,0%	155.639	146.014	6,6%
Receita Líquida (R\$ '000)	pág.10	90.407	96.510	-6,3%	90.407	85.723	5,5%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	pág.11	(58.640)	(50.930)	15,1%	(58.640)	(60.950)	-3,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	pág.11	31.767	45.580	-30,3%	31.767	24.772	28,2%
Margem Bruta (%)		35,1%	47,2%	-12,1 p.p.	35,1%	28,9%	6,2 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	pág.12	(17.119)	(16.359)	4,6%	(17.119)	(21.838)	-21,6%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	pág.12	(21.877)	(20.260)	8,0%	(21.877)	(24.511)	-10,7%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	pág.13	(6.819)	(2.803)	143,3%	(6.819)	22.341	-130,5%
Equiv. alônc. Patrimonial (R\$ '000)	pág.13	2.989	4.509	-33,7%	2.989	8.552	-65,0%
EBITDA (R\$ '000)	pág.14	(10.923)	10.910	-200,1%	(10.923)	7.321	-249,2%
Margem EBITDA (%)		-12,1%	11,3%	-23,4 p.p.	-12,1%	8,5%	-20,6 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	pág.14	19.611	22.557	-13,1%	19.611	25.414	-22,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ '000)	pág.14	(2.111)	(912)	131,5%	(2.111)	(8.467)	-75,1%
Lucro Líquido (R\$ '000)	pág.15	6.442	32.313	-80,1%	6.442	26.263	-75,5%
Margem Líquida (%)		7,1%	33,5%	-26,4 p.p.	7,1%	30,6%	-23,5 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,033	0,191	-82,8%	0,033	0,153	-78,5%

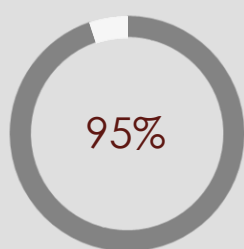
Receita Líquida

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



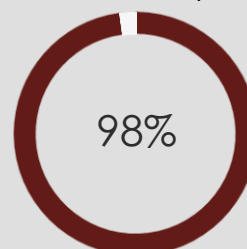
A trajetória da receita líquida ao longo dos últimos trimestres – desconsiderando a venda da Torre B do EZ Towers no 3T17 – reflete a redução operacional pela qual a Companhia passou devido a distratos, bem como entrega de empreendimentos sem lançamentos na mesma proporção para compor novas receitas. Assim, um cenário de recuperação da receita para 2018 dependerá amplamente da venda de unidades em estoque, bem como da retomada dos lançamentos. No entanto, o 1T18 teve contribuição do início de reconhecimento de receita nos lançamentos In Design Liberdade, Verace Brooklyn, Clima São Francisco e Z.Cotovia, que superaram suas cláusulas suspensivas – reconhecimento esse que se dá na proporção estipulada pelo método POC de reconhecimento contábil.

Receita Líquida por Segmento



■ Residencial ■ Comercial

Custo Imóveis Vendidos por Segmento



■ Residencial ■ Comercial

Dados Gerenciais
1T18

Comentário do Desempenho

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

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

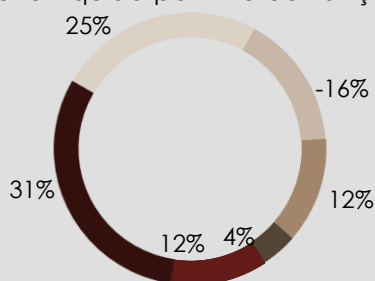
O Custo dos Imóveis Vendidos totalizou **R\$58,6 milhões** no 1T18, contra R\$61,0 milhões no 4T17. Os custos de imóveis vem apresentando tendência de declínio, devido a diminuição do volume de construção associado ao encerramento do ciclo de entregas. No entanto, o aumento em relação ao custo do 1T17 decorre do peso relativamente alto dos terrenos dos recentes lançamentos – bem localizados dentro da Cidade de São Paulo –, que passam a ser reconhecidos na medida que superam as cláusulas suspensivas de lançamento.

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

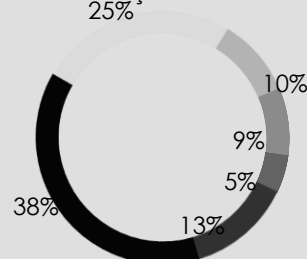
Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(59.074)	(45.710)	29,2%	(59.074)	(61.019)	-3,2%
Encargos Financeiros Capitalizados	(508)	(4.983)	-89,8%	(508)	(368)	37,9%
Manutenção / Garantia	942	(237)	-497,5%	942	436	116,1%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(58.640)	(50.930)	15,1%	(58.640)	(60.951)	-3,8%

Dados Gerenciais – 1T18

Receita Líquida por Ano de Lançamento

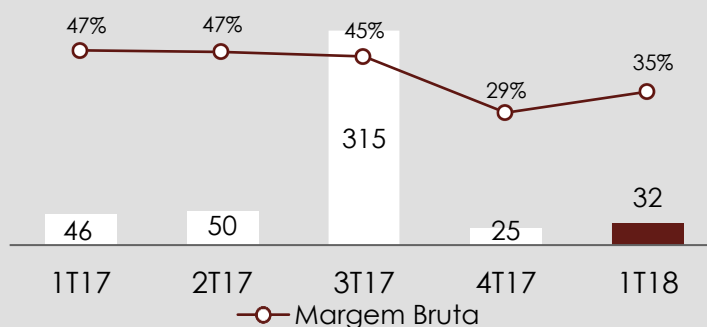


Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Lucro Bruto

Lucro Bruto
(R\$ MM)



O Lucro Bruto do 1T18 foi de R\$31,8 milhões no 1T18, para uma Margem Bruta de 35,1%. A performance de margem bruta dos últimos trimestres deve ser interpretada à luz do impacto do distrato referentes a vendas que originalmente detinham margens elevadas: a reversão de uma receita relativamente alta, contra a reversão de um custo relativamente baixo, acaba por impactar negativamente a margem do trimestre em que o distrato incide. Tendo em vista que os distratos do período, além de ainda representativos, são concentrados em torno do recém-entregue Cidade Maia (de margem original superior a 50%), é de se esperar um ônus pontual à margem bruta. A título de ilustrar esse impacto, em um cenário hipotético em que o empreendimento de

Comentário do Desempenho

Guardados fosse inteiramente desconsiderado do resultado do trimestre, a sua margem apresentaria variação positiva de 6,3 p.p..

Adicionalmente, os lançamentos que passaram a ser receitados no primeiro trimestre de 2018 provém de uma safra de aquisição de terrenos iniciada em 2013. Parte da rentabilidade foi perdida por serem menos adequadas às atuais circunstâncias do mercado imobiliário da cidade de São Paulo: a análise de viabilidade que motivou a compra destes terrenos em 2013, naturalmente, não capturava a desvalorização de preço de vendas de unidades em certas regiões com a reversão do *boom* econômico. Já a safra de aquisições ocorrida em 2017 – que adicionou R\$1,1 bilhão de VGV potencial ao banco de terrenos –, mesmo que parta do mesmo perfil de empreendimento (projetos relativamente pequenos dentro da cidade de São Paulo), se embasa em premissas condizentes com o contexto atual. Dada a perspectiva de giro rápido, contam com margem bruta de nível semelhante ao histórico.

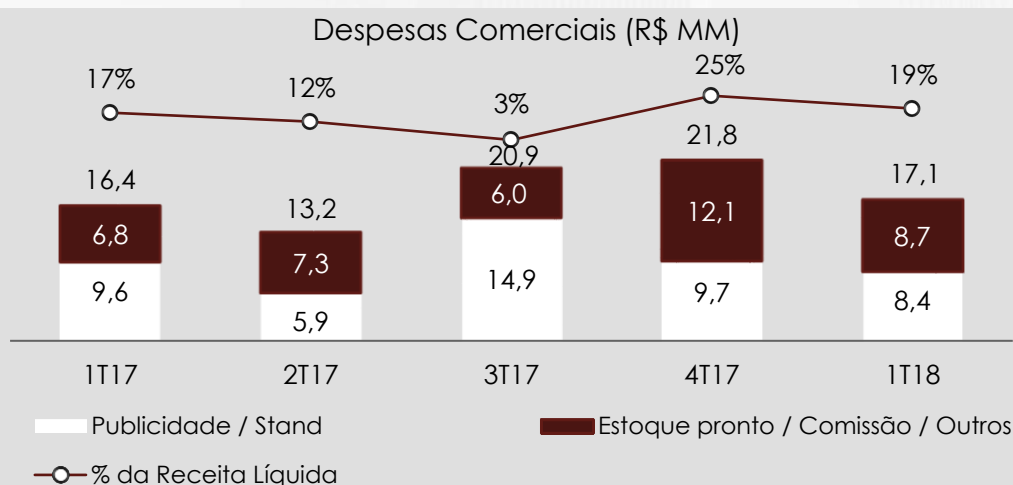
Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais e Administrativas

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

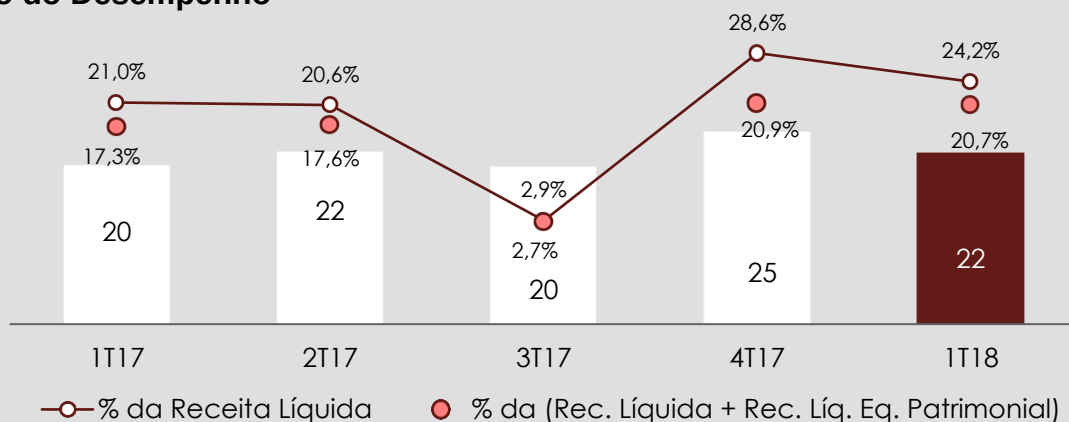
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Despesas Comerciais	(17.119)	(16.359)	4,6%	(17.119)	(21.838)	-21,6%
% da Receita Líquida	18,9%	17,0%	2,0 p.p.	18,9%	25,5%	-6,5 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(21.877)	(20.260)	8,0%	(21.877)	(24.511)	-10,7%
% da Receita Líquida	24,2%	21,0%	3,2 p.p.	24,2%	28,6%	-4,4 p.p.
Despesas Administrativas	(19.267)	(17.881)	7,7%	(19.267)	(21.390)	-9,9%
Honorários da Administração	(2.610)	(2.379)	9,7%	(2.610)	(3.121)	-16,4%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(38.996)	(36.619)	6,5%	(38.996)	(46.349)	-15,9%
% da Receita Líquida	43,1%	37,9%	5,2 p.p.	43,1%	54,1%	-10,9 p.p.

As **Despesas Comerciais** representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva decoração), custos com publicidade, não somente referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos, mas também despesas relativas à corretagem de comercialização (quando aplicável), bem como manutenção de estoque pronto, incluindo IPTU e condomínio. **A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado ao momento em que ocorrem.**



Podemos notar um retração nas Despesas Comerciais no 1T18, em parte decorrente do fato de ter havido somente um lançamento no trimestre. A redução expressiva dentro de "outras despesas" decorre do esgotamento de campanhas associadas ao ciclo de entregas, como o pagamento de ITBI e registro pela Incorporadora.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Despesas com Publicidade	(4.505)	(6.424)	-29,9%	(4.505)	(7.073)	-36,3%
Despesas com "Stand"	(5.829)	(2.583)	125,7%	(5.829)	(6.295)	-7,4%
Despesas com Manutenção de Estoque	(4.973)	(5.339)	-6,9%	(4.973)	(5.188)	-4,1%
Comissões e Outras Despesas	(1.812)	(2.193)	-17,4%	(1.812)	(3.282)	-44,8%
Total Despesas Comerciais	(17.119)	(16.539)	3,5%	(17.119)	(21.838)	-21,6%

Comentário do Desempenho Despesas Administrativas (R\$ MM)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$21,9 milhões em 1T18, seguindo em linha com a média do G&A reconhecido nos últimos trimestres. Gastos de manutenção com o banco de terrenos são reconhecidos dentro do G&A, o que teve impacto concentrado no trimestre: a Companhia pagou o IPTU de seus terrenos à vista já em janeiro. Lembrando que a Companhia é responsável pela administração integral de todos seus projetos, independentemente do controle ser ou não da EZTEC. Assim, considerando as normas IFRS 10 e IFRS 11 e do normativo CPC 19, as Receitas de operações controladas em conjunto com parceiros são reconhecidas apenas via Equivalência Patrimonial enquanto as Despesas relativas com esses empreendimentos são reconhecidas de forma integral no resultado da Companhia.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 1T18, a unidade de negócio de engenharia foi responsável por 12,1% das despesas administrativas ao passo que a incorporadora, conjuntamente com a imobiliária, pelos demais 87,9%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza
(Em milhares de reais - R\$)

	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(6.768)	(6.761)	0,1%	(6.768)	(7.104)	-4,7%
Despesas com Honorários da Administração	(2.610)	(2.379)	9,7%	(2.610)	(3.121)	-16,4%
Despesas com Benefícios e Empregados	(1.347)	(1.281)	5,2%	(1.347)	(1.324)	1,7%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(303)	(592)	-48,8%	(303)	(318)	-4,7%
Despesas com Serviços Prestados	(6.050)	(3.934)	53,8%	(6.050)	(5.778)	4,7%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(778)	(1.110)	-29,9%	(778)	(857)	-9,2%
Despesas com Conservação de imóveis	(70)	(130)	-46,2%	(70)	(84)	-16,7%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(235)	(240)	-2,1%	(235)	(241)	-2,5%
Demais Despesas	(3.716)	(3.833)	-3,1%	(3.716)	(5.684)	-34,6%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(21.877)	(20.260)	8,0%	(21.877)	(24.511)	-10,7%

Outras Receitas e Despesas Operacionais

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

Outras Despesas e Receitas Operacionais
(Em milhares de Reais - R\$)

	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(6.819)	(2.803)	143%	(6.819)	22.341	-130,5%
% da Receita Líquida	7,5%	2,9%	4,6 p.p.	7,5%	26,1%	-18,5 p.p.
Despesas Tributárias	(4.980)	(2.414)	106,3%	(4.980)	(441)	1029,3%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.839)	(389)	372,7%	(1.839)	22.782	-108,1%
Equivalência Patrimonial	2.989	4.509	-34%	2.989	8.552	-65,0%
% da Receita Líquida	3,3%	4,7%	-1,4 p.p.	3,3%	10,0%	-6,7 p.p.

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos. O aumento expressivo desta linha se explica como decorrência da opção pelo pagamento à vista,

Comentário do Desempenho

Já em janeiro, do IPTU referente ao banco de terrenos da Companhia. Já a variação negativa da linha de outras despesas representa o retorno à normalidade, uma vez reconhecidas as compras vantajosas, no 4T17, associada às aquisições realizadas em projetos com parceiros: o incremento de 15% de participação na sociedade Ares da Praça (referente aos empreendimentos Bosque e Parque Ventura, em Guarulhos), bem como os 13,75% adicionais na participação da Phaser (referente ao Jardins do Brasil, em Osasco). Mediante a aquisição do controle do investimento da Ares da Praça, seus ativos e passivos foram avaliados a valor justo, inclusive na participação detida anteriormente pela Companhia, gerando um excedente a ser amortizado ao longo da progressão das vendas dos empreendimentos com o tempo.

Equivalência Patrimonial

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

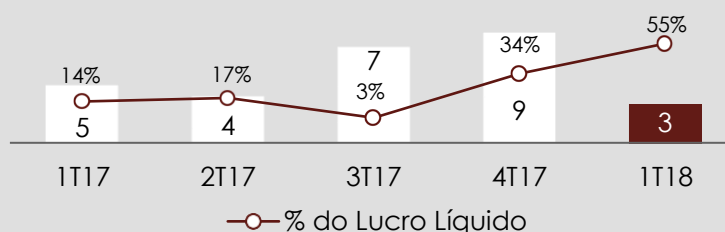
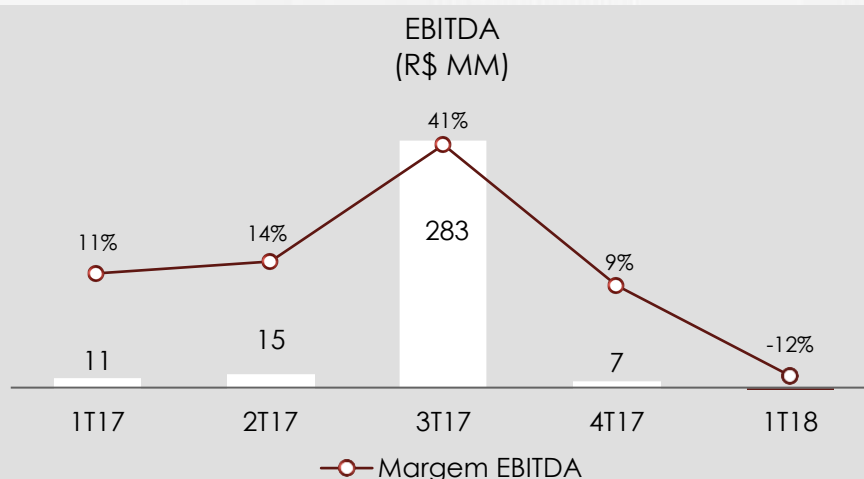
A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela EZTEC.

A tabela abaixo demonstra a soma dos resultados líquidos proporcionais de empreendimentos "não-controlados" pela Companhia, resultado de Equivalência Patrimonial. É importante ressaltar que a maioria dos projetos de controle compartilhado já foram entregues, de forma que seu resultado passa a depender da comercialização das unidades em estoque. Vale lembrar que, como evento subsequente, houve a aquisição de participação adicional referente a 5% do projeto Jardins do Brasil, perfazendo a participação final de 46,25% -- não alterando o reconhecimento do resultado do projeto via equivalência patrimonial. Considerando que o projeto em questão possui 5 fases lançadas, 4 concluídas e 1 por lançar, a aquisição contribui com participação adicional no estoque e na carteira de recebíveis, correspondendo a um incremento de R\$24 milhões em VGV lançado e R\$19 milhões a lançar.

Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em R\$ MM)	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Receita Bruta	32,9	44,1	-25,3%	32,9	74,3	-55,7%
(-) Cancelamento de vendas	(17,1)	22,7	-175,4%	(17,1)	(42,1)	-59,4%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,4)	0,5	-173,4%	(0,4)	0,6	-162,3%
Receita Líquida	15,5	20,9	-25,9%	15,5	31,6	-51,1%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(9,1)	(12,5)	-27,4%	(9,1)	(42,8)	-78,7%
Lucro Bruto	6,3	8,3	-23,8%	6,3	13,9	-54,4%
Margem Bruta (%)	41,0%	-39,9%	80,9 p.p.	41,0%	44,0%	-3,0 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(2,8)	3,1	-189,8%	(2,8)	(5,4)	-48,6%
Receitas Financeiras	2,3	1,6	42,4%	2,3	3,9	-40,5%
Despesas Financeiras	(1,7)	1,0	-258,8%	(1,7)	(2,1)	-20,9%
Lucro Líquido	3,0	4,5	-34,3%	3,0	9,2	-67,5%
Margem Líquida (%)	19,3%	21,8%	-2,5 p.p.	19,3%	29,1%	-9,8 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) ⁽¹⁾	32,2%	61,1%	-28,9 p.p.	32,2%	32,2%	0,0 p.p.

Balanco Patrimonial Compartilhadas (Em R\$ MM)	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
ATIVO						
Caixa e Equivalentes de Caixa	29,5	19,8	49,1%	29,5	33,0	-10,5%
Contas a Receber de Clientes	134,6	168,9	-20,3%	134,6	197,3	-31,8%
Imóveis a Comercializar	210,3	201,1	4,6%	210,3	243,7	0,0%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	64,8	60,3	7,6%	64,8	87,2	-25,7%
Adiantamento de Clientes	2,4	3,9	-38,2%	2,4	2,8	-13,8%

Importante destacar, na tabela acima, que, do total de recebíveis, R\$39 milhões correspondem a clientes de unidades concluídas que assinaram alienação fiduciária com a Companhia.

Comentário do Desempenho Equivalência Patrimonial (R\$ MM)**EBITDA**

Em 1T18, o EBITDA atingiu -R\$10,9 milhões, com uma Margem EBITDA de -12,1%. O EBITDA negativo é reflexo da diminuição de receita ocasionada pela retração nos números operacionais da Companhia, acarretando em uma menor diluição nas despesas administrativas e comerciais.

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

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Lucro Líquido	5.428	31.565	-82,8%	5.428	25.288	-78,5%
IR/CSLL	2.111	912	131,5%	2.111	8.467	-75,1%
Resultado Financeiro Líquido	(19.611)	(22.557)	-13,1%	(19.611)	(25.414)	-22,8%
Depreciação	1.149	990	16,1%	1.149	(1.020)	-212,6%
EBITDA ⁽¹⁾	-10.923	10.910	-200,1%	-10.923	7.321	-249,2%
Margem EBITDA (%)	-12,1%	11,3%	-23,4 p.p.	-12,1%	8,5%	-20,6 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 1T18 com Resultado Financeiro Líquido de R\$19,6 milhões, sendo R\$26,3 milhões pelo lado da receita, e R\$6,7 pelo lado das despesas.

Em relação à receita financeira, por um lado, o consistente crescimento da carteira de financiamento direto vem contribuído positivamente, sobretudo no 1T18 com o aumento do IGP-DI, que indexa estes contratos. Não obstante, este não contrapôs o efeito do menor rendimento das aplicações financeiras: a posição de caixa aplicada foi subtraída pela expressiva distribuição de dividendos ao fim de 2017, agravada pelas reiteradas quedas na taxa de juros básica da economia. Já em relação à despesa financeira, vale mencionar que, contabilmente, o reconhecimento do juro sobre as dívidas de construção deixam de ser reconhecidas como custo uma vez que o empreendimento é entregue. Subsequentemente, passado o ciclo de entregas, houve crescimento na linha de juros e variações monetárias passivas.

Resultado Financeiro por Natureza

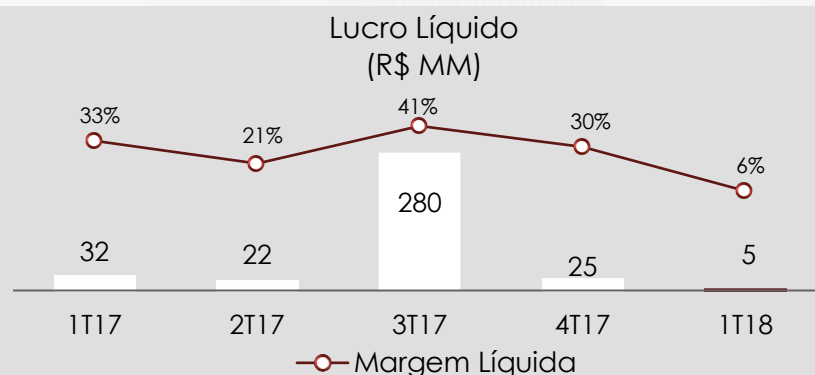
(Em milhares de reais - R\$)

Comentário do Desempenho

	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Rendimento de Aplicações Financeiras	7.602	15.261	-50,2%	7.602	15.637	-51,4%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	16.526	10.149	62,8%	16.526	13.487	22,5%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	2.203	1.396	57,8%	2.203	1.297	69,9%
Total Receitas Financeiras	26.331	26.806	-1,8%	26.331	30.421	-13,4%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(5.028)	(1.351)	272,2%	(5.028)	(4.046)	24,3%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(1.617)	(2.341)	-30,9%	(1.617)	(816)	98,2%
Outras	(76)	(557)	-86,4%	(76)	(146)	-47,9%
Total Despesas Financeiras	(6.721)	(4.249)	58,2%	(6.721)	(5.008)	34,2%
Resultado Financeiro Líquido	19.610	22.557	-13,1%	19.610	25.413	-22,8%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$2,1 milhões no 1T18 contra R\$0,9 milhão no 1T17. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Lucro Líquido

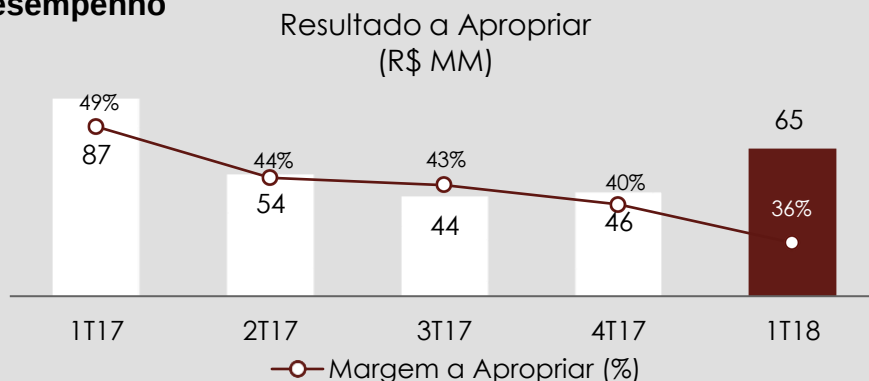
O Lucro Líquido, no 1T18, totalizou R\$5,4 milhões, com Margem Líquida de 6,0%. O patamar de lucro líquido auferido é sobremaneira consequência do vale de lançamentos dos últimos três anos que, por sua vez, gera um vale de receita incapaz de diluir a estrutura de gastos da Companhia.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$64,8 milhões no 1T18, com incremento de 41,3% em relação ao trimestre anterior. Esta ampliação está associada à já citada superação das cláusulas suspensivas dos lançamentos dos últimos trimestres, que passaram a ter seus resultados reconhecidos contabilmente, sujeitos ao método POC. Vale enfatizar que a recente ampliação da linha de resultado a apropriar marca uma inflexão de uma longa tendência negativa, reflexo do ciclo de entregas que se encerrou em 2017. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar no Consolidado sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	1T18	1T17	Var.%	1T18	4T17	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	167.622	159.050	5,4%	167.622	105.993	58,1%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	3.528	10.648	-66,9%	3.528	2.531	39,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	8.239	5.726	43,9%	8.239	4.700	75,3%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	-114.636	(88.847)	29,0%	(114.636)	(67.403)	70,1%
Resultado a Apropriar	64.753	86.577	-25,2%	64.753	45.821	41,3%
Margem a Apropriar (%)	36,1%	49,4%	-13,3 p.p.	36,1%	40,5%	-4,4 p.p.

Comentário do Desempenho



O pequeno incremento observado se explica pela retomada de lançamentos nos últimos trimestres. O guidance divulgado no quarto trimestre de 2017 para lançamentos em 2018, entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão em VGV, demonstra expectativa de incremento de resultados a apropriar como consequência da venda destes novos produtos.

Contas a Receber

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

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

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	1T18	4T17	Var. %
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	675.759	735.318	-8,1%
Circulante	245.849	347.542	-29,3%
Não-Circulante	429.910	387.776	10,9%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	157.848	91.582	72,4%
Circulante	35.547	28.303	25,6%
Não-Circulante	122.301	63.279	93,3%
Total Contas a Receber	833.607	826.900	0,8%

Em 31 de março de 2018, a Carteira de Recebíveis, excluídas Contas a Receber de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$660,5 milhões. Dos R\$108,7 milhões vencidos ao final do 1T18, aproximadamente 71% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repassse") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização ou repasse, totalizaram R\$585,8 milhões (considerando somente empreendimentos consolidados). Parte destes recebíveis são oriundos de clientes que efetivamente assinaram alienação fiduciária com a EZTEC. Considerando também os empreendimentos não consolidados, esta carteira totaliza R\$441,7 milhões e é remunerada a IGP-DI +10 a 12% ao ano e passível de securitização. Importante destacar que recebíveis com alienação fiduciária não são passíveis de distrato unilateral.

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

Comentário do Desempenho

(Em milhares de Reais - R\$)

	1T18	4T17	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	673.874	733.790	-8,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	585.824	664.902	-11,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	88.050	68.887	27,8%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	157.848	91.582	72,4%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(9.775)	(14.411)	-32,2%
Total Recebíveis	821.947	810.961	1,4%

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

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

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

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

Caixa Líquido e Endividamento

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

A Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2018 com posição de **Caixa Líquido de R\$386,7 milhões** e com **Disponibilidades de Caixa de R\$547,7 milhões**. Desta forma, no 1T18, houve **Geração de Caixa de R\$60,1 milhões**.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,5% + TR ao ano até 9,2% + TR ao ano.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T18	4T17	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	106.957	125.789	-15,0%
Endividamento de Longo Prazo	54.106	109.862	-50,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(42.754)	(70.849)	-39,7%
Aplicações Financeiras	(504.960)	(490.664)	2,9%
Dívida (Caixa) Líquido	(386.652)	(325.862)	18,7%
Geração de Caixa	60.790	-507.671	-112,0%
Dividendos Pagos		440.555	-100,0%
Geração de Caixa Ex Dividendos	60.790	(67.117)	-190,6%

INDICADORES OPERACIONAIS

Operações

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

Comentário do Desempenho

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

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

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 130 colaboradores, além de 591 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, o que permite a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, fato esse que não só auxilia na manutenção dos prazos, como também reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 31 de março de 2018, a EZTEC possuía 6 obras em andamento, todas as quais obras próprias, sem nenhuma obra terceirizada com nossos parceiros, totalizando 764 unidades em construção.

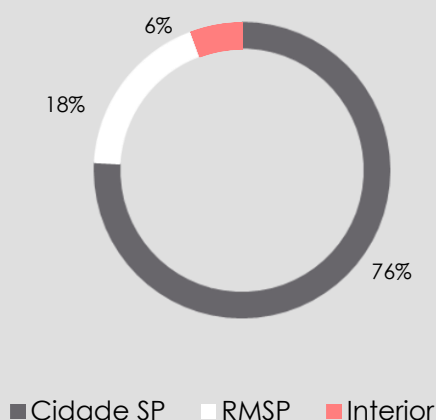
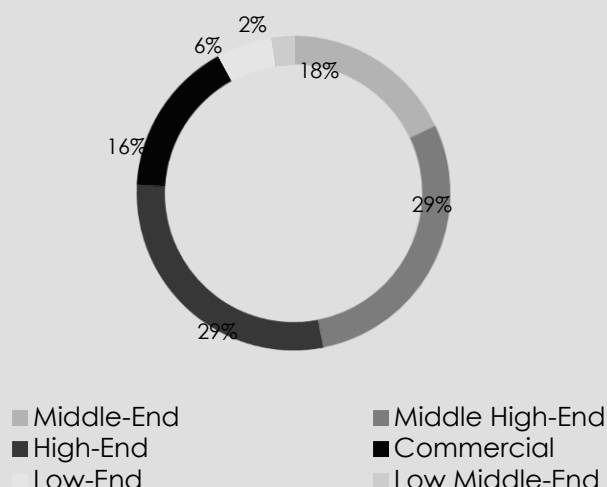
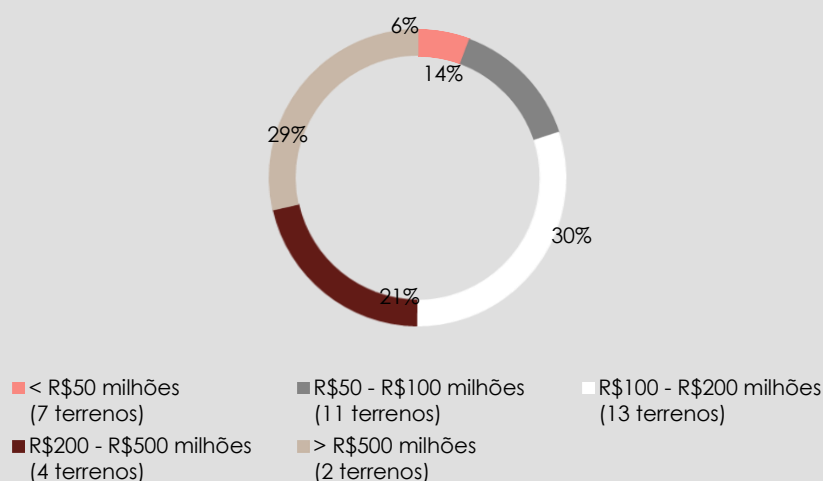
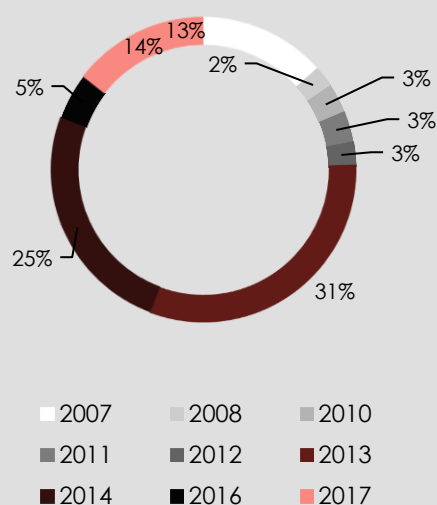
Estoque de Terrenos (Land Bank)

Em 31 de março de 2018, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$6,1 bilhões** em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de **13%** do VGV. Já inclusos nesse cálculo, estão as 11 aquisições de terrenos realizadas ao longo do ano de 2017, que contribuem com um VGV potencial de R\$1,07 bilhão, para um custo médio sobre VGV de 16,5%. O maior peso do custo do terreno sobre o valor potencial de venda é característico de aquisições bem localizadas na cidade de São Paulo – o caso das aquisições do ano –, o que pode ser contraposto com o perfil dos projetos que predominaram no período anterior à crise: projetos volumosos, contando com múltiplas torres, por vezes lançados de maneira faseada. Esse perfil de projetos, que fora foco da Companhia em um contexto de mercado imobiliário aquecido, contemplava terrenos distantes do centro de São Paulo, alcançando as cidades satélite na Região Metropolitana de São Paulo. A distância do centro da cidade era compatível com custos de aquisição relativamente baixos; e o tamanho dos projetos permitia ganhos de eficiência via economia de escala, na medida em que era possível alocar os mesmos recursos para a construção de múltiplas torres, por exemplo, culminando em patamares de rentabilidade estruturalmente superiores.

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

Comentário do Desempenho

Dados Gerenciais – 1T18

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV PróprioAllocation by Standard
% of EZTEC's PSVAlocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV PróprioAlocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio

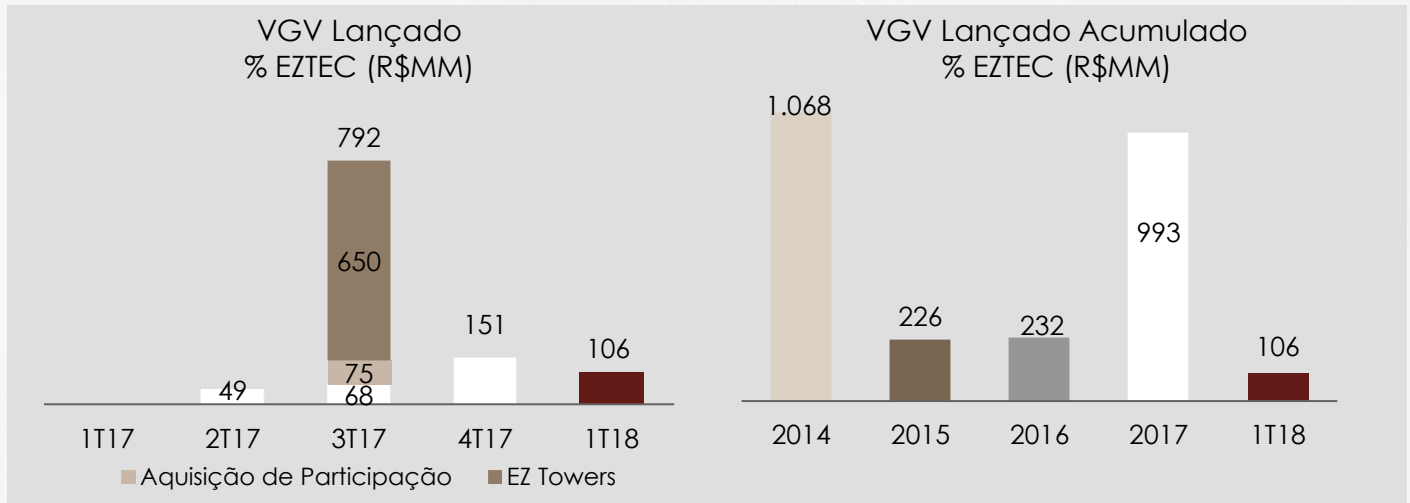
*Além de 14 terrenos em formação e sem VGV atribuído

Lançamentos

No primeiro trimestre a EZTEC realizou o lançamento do Z.Cotovia, empreendimento localizado em Moema, Zona Sul de São Paulo, voltado para o segmento de alta renda. O projeto contribui com VGV de lançamento de **R\$105,5 milhões**, contando com 200 unidades de metragem de 24m² a 52m². Adequado à nova configuração do Plano Diretor da cidade de São Paulo, o projeto Z.Cotovia contempla um componente não residencial de 20 unidades comerciais, além de 1 loja no térreo. Lançado no princípio de fevereiro, o empreendimento alcançou seu primeiro mês após o lançamento já atingindo mais de metade de suas unidades vendidas. Como já foi explicado nos Comentários da Administração, nas vendas de lançamentos do período foi perceptível o reingresso de investidores. Essa presença foi particularmente aparente no Z.Cotovia, de cujas 200 unidades, 20 são comerciais, tendo sido integralmente vendidas dentro da primeira semana após o lançamento. Como um todo, a performance de vendas do Z.Cotovia revigora a percepção de que há demanda para o seu perfil de lançamento, já que teve, ao final do primeiro trimestre, 74% de suas unidades vendidas dentro de dois meses (69,68% em fração ideal) – superando a já satisfatória velocidade média dos lançamentos de 2017, de metade das unidades vendidas dentro de 5 meses (na data da divulgação deste material, mais de 80% das unidades encontram-se vendidas).

Comentário do Desempenho

Como tem sido o caso dos lançamentos da EZTEC desde 2015, o Z.Cotovia se enquadra no seguinte perfil de lançamentos: [i] empreendimentos direcionados para os segmentos de média-alta e alta renda, uma vez que estes demonstram maior resiliência em período cuja renda e crédito imobiliário estão reduzidos; [ii] empreendimentos bem localizados dentro da Cidade de São Paulo, e [iii] empreendimentos de menor quantidade de unidades, de tal maneira que o risco associado aos lançamentos seja diluído. Na sequência do lançamento do Z.Cotovia, havia a perspectiva de serem lançados já em abril os projetos da Av. Celso Garcia e da Rua Fernandes Moreira, com VGV de lançamento aproximado de R\$180 milhões. Não obstante, por terem sido protocolados ainda na antiga Lei de Zoneamento, tiveram seus lançamentos sustados diante da liminar do Ministério Público que põe em questão a aplicação do Direito de Protocolo.

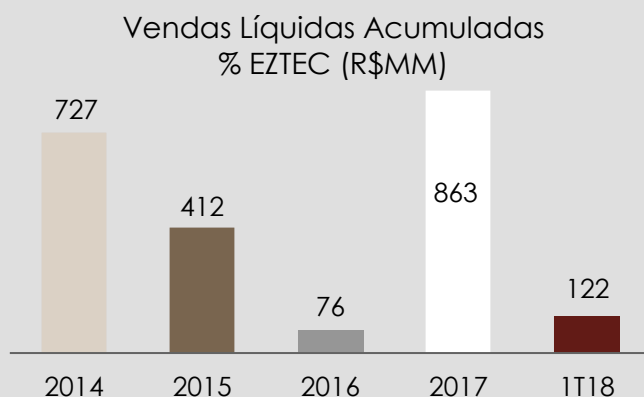
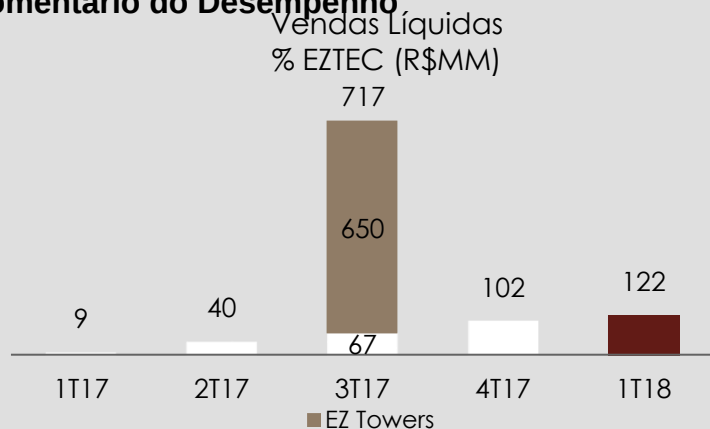


Vendas e Distratos

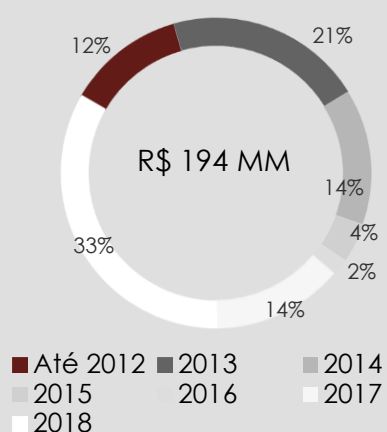
Sob o ponto de vista operacional, a EZTEC apresentou no 1T18 aceleração em vendas líquidas, atingindo a melhor marca em onze trimestres (desconsiderando a venda da EZ Towers no 3T17), finalizando o primeiro trimestre do ano com **R\$122 milhões**. A melhora consistente na performance operacional da Companhia se dá tanto pelo lado das vendas brutas, de **R\$194 milhões**, quanto pelo lado dos distratos, de **R\$73 milhões**. Em ambos os casos, a EZTEC vem reportando melhoras significativas desde o princípio de 2017: a trajetória crescente das vendas brutas é descrita por um CAGR trimestral de 114%, já a tendência decrescente dos distratos, por um CAGR trimestral de 91%.

Para a melhor compreensão deste resultado, é válido destacar que sazonalmente os meses de janeiro e fevereiro são acometidos por menores velocidades de vendas, na medida que as férias e festividades características do período desaceleram o fluxo nos plantões de vendas. A performance operacional do período, portanto, é predominante fruto da segunda metade do trimestre. Em termos de unidades vendidas, fevereiro foi 89% mais forte do que janeiro; por sua vez, março foi 76% mais forte do que fevereiro, reflexo de uma readequação na política comercial dos empreendimentos recentemente entregues. Os destaques do trimestre, além do já citado Z.Cotovia, recaem sobre as regiões de Guarulhos, Osasco e Zona Leste – principais focos desta readequação – que reportaram em março de 2018 vendas brutas 119% superiores às reportadas no mesmo mês do ano anterior; particularmente, os empreendimentos Jardins do Brasil e Cidade Maia, responsáveis por 58 e 27 unidades vendidas, respectivamente.

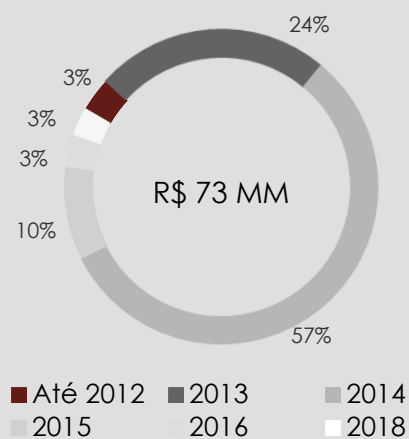
Comentário do Desempenho



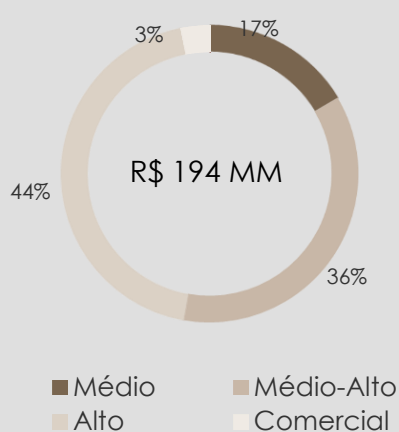
Vendas Brutas por Lançamento



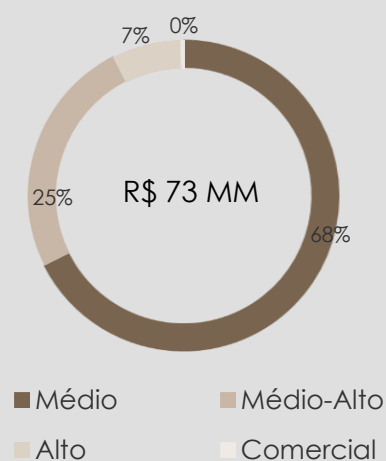
Distratos por Lançamento



Vendas Brutas por Segmento



Distratos por Segmento



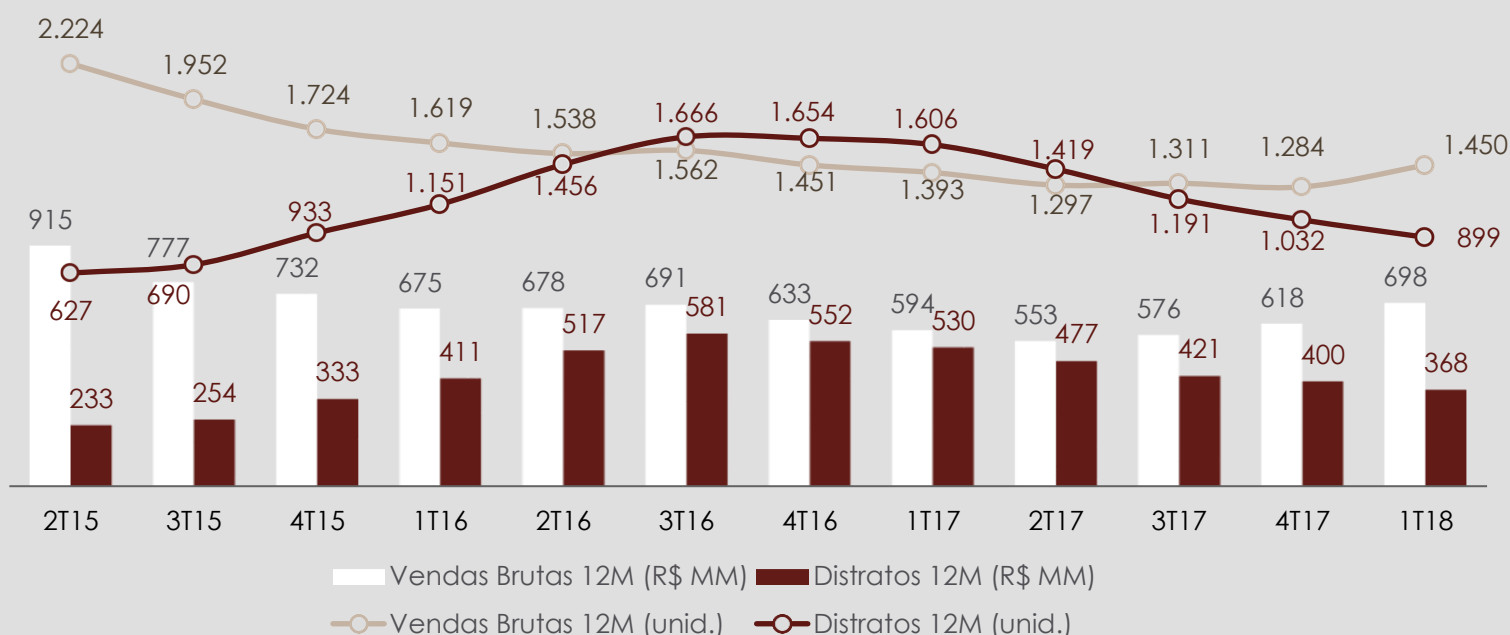
Comentário do Desempenho

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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	1T18	1T17
+ Estoque Inicial (m²)	197.713	182.717
+ Lançamentos no período (m²)	6.514	0
= Estoque + Lançamento (m²)	204.226	182.717
- Vendas Contratadas no período (m²)	13.423	1.453
Vendas Brutas no período (m²)	25.507	18.971
Distratos no período (m²)	-12.083	-17.518
= Estoque Final (m²)	190.803	181.263
VSO Bruta (%)	6,6%	0,8%
VSO Líquida (%)	12,5%	10,4%

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

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



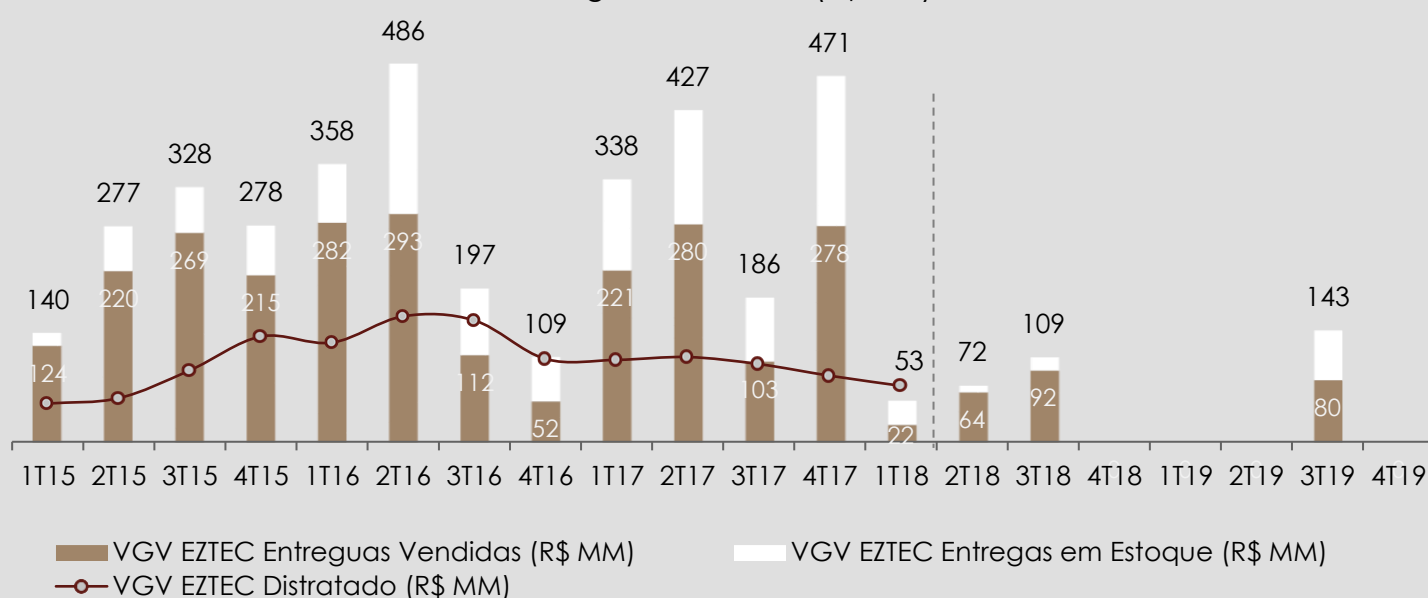
Entregas

No primeiro trimestre de 2018, a EZTEC realizou a entrega do Massimo Vila Carrão. O projeto consiste de 448 unidades lançadas e VGV de lançamento de R\$52,6 milhões, integralmente pertencentes à EZTEC. Ao fim do trimestre, ele encontrava-se 42% vendido. Para o restante do ano de 2018, está prevista a entrega de somente dois outros empreendimentos, totalizando um VGV de R\$181 milhões, chegando à entrega agregada do ano de R\$233 milhões– um volume 86% inferior ao de 2017, reflexo da retração aguda dos lançamentos efetuados entre 2015 e 2016.

Empreendimento Entregue	Parte EZTEC	Região	Segmento	Unidades Lançadas	VGV de Lançamento (R\$MM)	VGV EZTEC (R\$ MM)
1T18						
Massimo Vila Carrão	100%	Zona Leste	Residencial	66	53	53
Total 1T18				66	53	53

Comentário do Desempenho

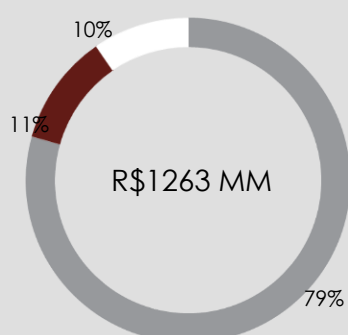
Entregas vs. Distratos (R\$ MM)



Unidades em Estoque

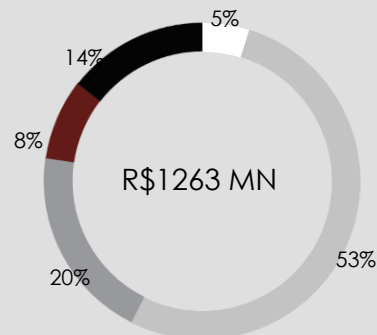
No primeiro trimestre de 2018, a safra de empreendimentos lançados em 2013 e 2014 – que atingiu volume recorde na história da Companhia – já encontra-se integralmente concluída. Com ela, a composição do estoque da EZTEC é 79% de empreendimentos performados. Mas é justamente em torno desses projetos da safra de 2013 e 2014 que, atualmente, há a maior concentração de estoque da Companhia, compondo 66% do estoque. Tal concentração decorre, em parte, da tendência de uma incidência do distrato mais incisiva em torno do momento da entrega, ensejando a retomada de unidades que se reintegram ao estoque. Como já mencionado nos Comentários da Administração, vale reiterar o papel cumprido por alienações fiduciárias no escoamento do estoque pronto.

Estoque por Status de Obra (%EZTEC)



■ Perfeito
 ■ Em Obras
 ■ Lançamento

Estoque por Padrão (%EZTEC)



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

Comentário do Desempenho

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$) % EZ	Estoque Vagas e Outros (R\$) % EZ
Performado							
Bell'Acqua	abr/08	152	99%	1	100%	423	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	100%	0	100%	0	322
Capital Corporate Office	mai/09	450	100%	0	100%	0	442
Massimo Residence	mar/10	108	100%	0	50%	0	32
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	100%	0	100%	0	97
Supéria Moema	mar/09	153	100%	0	100%	0	193
Up Home	abr/10	156	100%	0	100%	0	83
Prime House Sacomã	mai/10	184	100%	0	100%	0	0
Sky	jun/10	314	100%	1	90%	644	132
Quinta do Horto	mai/10	119	100%	0	100%	0	110
Varanda Tremembé	jun/10	192	100%	0	100%	0	0
Royale Prestige	out/10	240	100%	0	80%	0	122
Art'E	out/10	162	100%	0	50%	0	0
NeoCorporate Offices	jan/11	297	92%	24	100%	18.288	3.170
Trend Paulista Offices	fev/11	252	99%	3	50%	923	3.116
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	100%	0	100%	0	37
Royale Tresor	mar/11	240	100%	0	80%	0	14
Still Vila Mascote	jun/11	150	99%	1	50%	346	124
Chateau Monet	jun/11	163	100%	0	100%	0	161
Supéria Pinheiros	jun/11	108	100%	0	100%	0	248
Sophis Santana	set/11	50	96%	2	100%	5.258	0
Royale Merit	nov/11	160	99%	2	80%	1.340	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	99%	1	100%	558	0
Vivart Tremembé	dez/11	158	100%	0	100%	0	0
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	99%	3	100%	1.067	0
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	100%	1	60%	100	0
Neo Offices	fev/12	96	98%	2	100%	660	97
Bosque Ventura	mar/12	450	93%	30	85%	9.409	211
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	99%	1	100%	566	0
In Design	jun/12	422	87%	53	100%	8.856	1.032
The View Nova Atlântica	jul/12	200	100%	1	100%	549	184
Green Work	jul/12	378	92%	29	100%	9.287	2.544
Up Home Santana	ago/12	96	100%	0	100%	0	0
Chácara Cantareira	set/12	292	100%	0	100%	0	0
Prime House São Bernardo	set/12	508	100%	1	100%	303	0
Parque Ventura	out/12	508	76%	122	85%	37.957	117
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	87%	43	41%	16.412	19
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	81%	93	41%	17.450	0
Brasiliano	nov/12	162	100%	0	90%	0	75
Premiatto Sacomã	fev/13	138	82%	25	100%	8.962	419
Splendor Vila Mariana	mar/13	34	97%	1	100%	3.516	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	100%	0	100%	0	0
EZ Mark	mai/13	323	55%	146	100%	109.166	6.160
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun/13	848	60%	337	41%	26.782	784
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	76%	119	41%	21.161	125
Massimo Vila Mascote	set/13	162	96%	6	100%	4.451	110
Quality House Ana Costa	set/13	238	69%	73	100%	31.526	124
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	56%	199	100%	49.391	184
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	49%	230	100%	102.869	1.362
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	52%	134	100%	71.134	1.104
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	52%	270	100%	125.077	1.362
Magnífico Mooca	mai/14	162	64%	59	50%	16.896	276
San Felipe - Giardino	jun/14	104	55%	47	100%	41.307	138
San Felipe - Palazzo	jun/14	48	48%	25	100%	23.831	276
Legítimo Santana	dez/14	70	74%	18	100%	12.453	460
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	44%	126	100%	91.315	442
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	78%	24	100%	29.266	92
Prime House Parque Bussocaba	out/14	568	57%	244	65%	47.116	0
Massimo Vila Carrão	abr/15	66	42%	38	100%	28.499	64
Sub-Total Performado		14.818		2.535		975.117	26.164
Em Construção							
Splendor Ipiranga	fev/15	44	89%	5	100%	7.762	147
Jardins do Brasil - Atlântica	jun/15	386	85%	59	41%	15.646	376
Le Premier Moema	mar/16	38	53%	18	50%	24.675	69
Splendor Brooklin	mai/16	42	57%	18	100%	38.756	83
Up Home Vila Mascote	out/16	129	29%	92	100%	39.235	193
Legittimo Vila Romana	abr/17	54	74%	14	100%	13.086	166
Sub-Total em Obras		693		206		139.160	1.034
Lançamentos							
In Design Liberdade	ago/17	114	39%	69	100%	38.946	553
Verace Brooklin	out/17	48	73%	13	100%	23.571	294
Clima São Francisco	nov/17	106	58%	45	100%	25.002	5.607
Z.Cotovia	fev/18	200	84%	33	100%	16.398	9.877
Sub-Total Lançamentos		468		160		103.918	16.332
Total		15.979		2.901		1.218.194	43.530

Comentário do Desempenho

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

A confiança no cumprimento do guidance de lançamentos provém de um landbank de R\$6,1 bilhões em VGV potencial, disposto, não somente na cidade de São Paulo, mas também na região metropolitana, nos mais diversos segmentos de renda, permitindo à Companhia escolher o lançamento mais adequado em relação à velocidade de vendas e a rentabilidade futura.

Realizando a abertura dos trabalhos de 2018, a Companhia lançou em 15 de fevereiro de 2018 o empreendimento Z. Cotovia, com VGV de R\$105,5 milhões, um empreendimento de alto-padrão que, na data de divulgação deste material, encontra-se mais de 80% vendido – números gerenciais preliminares.

MERCADOS DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possuía, em 31 de março de 2018, 165.001.783 ações ordinárias e um *free float* de 34,2%, que corresponde a 56.429.614 ações.

Ativo Líquido

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

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T18	4T17
Contabilidade - Controladora	1.772.983	1.693.435
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	547.715	561.513
(-) Dívida Bruta	(161.063)	(235.651)
(+) Recebíveis Não Performados	236.123	146.058
(+) Recebíveis Performados	585.824	664.902
(-) Obrigações de Construção	(198.641)	(122.003)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	771.908	788.635
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar ⁽²⁾	(20.650)	(32.028)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	3.528	2.531
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	8.239	4.700
Estoque Gerencial	1.261.714	1.459.618
(+) Estoque Pronto	1.001.281	1.096.497
(+) Estoque em Construção / Lançamento	260.433	285.046
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva		78.075
Ativo Líquido Compartilhado	164.686	220.276
Ativo Líquido Ajustado Total	3.199.383	3.373.328
Total de Ações	165.002	165.002
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	19,39	20,44

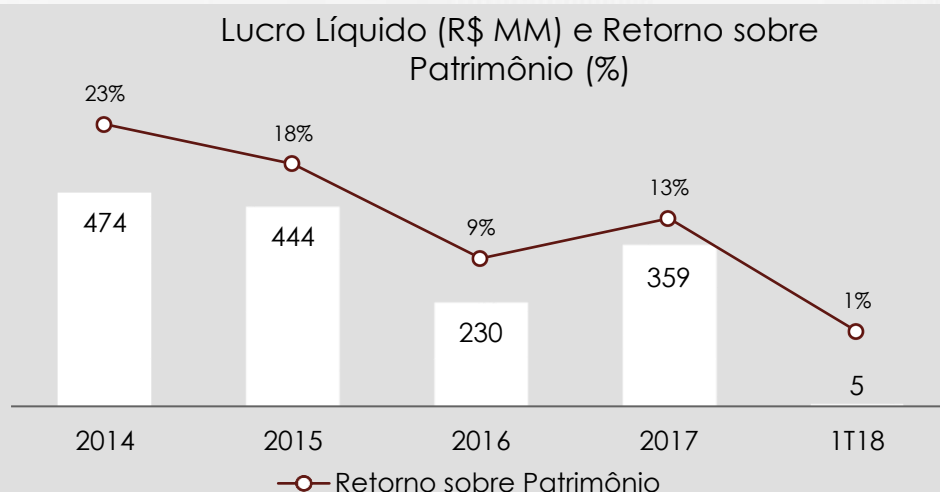
Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a **valor contábil**, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período.

Comentário do Desempenho

Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$6,1 bilhões que estes terrenos podem gerar.

Retorno sobre Patrimônio Líquido

Podemos observar, no gráfico abaixo, que o Retorno sobre o Patrimônio Líquido veio decrescendo entre os anos de 2013 e 2016, reflexo de uma desaceleração operacional pela diminuição dos lançamentos e das vendas, além de um forte aumento dos distratos durante a crise. Em 2017, houve recuperação do ROE devido à venda da Torre B do EZ Towers ocorrida no 3T17. Assim, vale ressaltar que em 2017 houve aprovação pelo Conselho de Administração e distribuição de dividendos que totalizaram R\$556,1 (R\$125,5 milhões aprovados em abril e os restantes R\$440,6 milhões em dezembro). Já em 2018, adiciona-se ainda a distribuição obrigatória aprovada em recente Assembleia Geral Ordinária, no valor de R\$85,221,678.67, representando R\$0,516489 por ação. Essas distribuições produziram uma redução de patrimônio líquido de mesma magnitude, que proporcionará melhora relativa no retorno sobre patrimônio dos próximos trimestres.



Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Diretor Financeiro e de RI

Augusto T. Yokoyama

Gerente de Controladoria e de RI

Hugo G. B. Soares

Analista de RI

ri@eztec.com.br

Tel.: (55) (11) 5056-8313



Índice Brasil 100 **IBRX 100**

Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA **IBRA**

Índice Small Cap **SMLL**

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

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

Índice de Governança Corporativa Trade **IGCT**

Índice do Setor Industrial **INDX**

Índice Imobiliário **IMOB**

Índice Dividendos BM&FBOVESPA **IDIV**

Comentário do Desempenho**ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO****Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado**

Períodos findos em 31.março

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	1T18
Lucro Líquido	6.441
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(15.124)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	998
Variação Monetária e juros, líquidos	(18.484)
Depreciações e Amortizações	1.149
Baixa de Investimentos	-
Equivalência Patrimonial	(2.989)
Provisão para Contingências	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	4.202
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	75.452
Contas a Receber de Clientes	76.403
Imóveis a Comercializar	182
Aquisição CEPAC	-
Despesas Antecipadas	-
Demais Ativos	(1.133)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(12.796)
Adiantamento de Clientes	(4.636)
Juros Pagos	(7.956)
Dividendos recebidos de controlada	7.013
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(3.385)
Fornecedores	(626)
Outros Passivos	(3.206)
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	53.973
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(7.444)
Aplicações Financeiras	(53.932)
Resgate de títulos financeiros	47.247
Ágio na Aquisição de Investimentos	-
Aquisição de Investimentos	(662)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(97)
Dividendo Recebido de Investida	-
Outros	-
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(7.444)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	(74.624)
Partes relacionadas	100
Dividendos Pagos	-
Captação de Empréstimos e Financiamentos	3.415
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	122
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(78.261)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	(74.624)
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(28.095)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	70.849
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	42.754

Comentário do Desempenho

ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	POC				
	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	31/03/2018
2011					
NeoCorporate Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Jd. Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Trend Paulista Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Quality House Sacomã	100%	100%	100%	100%	100%
Royale Tresor	100%	100%	100%	100%	100%
Supéria Pinheiros	100%	100%	100%	100%	100%
Chateau Monet	100%	100%	100%	100%	100%
Still Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Sophis Santana	100%	100%	100%	100%	100%
Royale Merit	100%	100%	100%	100%	100%
Vidabella 6 a 10	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Vivart Tremembé	100%	100%	100%	100%	100%
Gran Village São Bernardo	100%	100%	100%	100%	100%
2012					
Neo Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Bosque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Terraço do Horto	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Nova Saúde	100%	100%	100%	100%	100%
In Design	100%	100%	100%	100%	100%
The View	100%	100%	100%	100%	100%
Green Work	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Santana	100%	100%	100%	100%	100%
Chácara Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House São Bernardo	100%	100%	100%	100%	100%
Parque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Abrolhos	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Amazônia	100%	100%	100%	100%	100%
Brasilião	100%	100%	100%	100%	100%
Dez Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
2013					
Le Premier Paraíso	100%	100%	100%	100%	100%
Premiatto Sacomã	100%	100%	100%	100%	100%
Splendor Vila Mariana	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Mark	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Mantiqueira	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Quality House Ana Costa	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Alameda	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Jardim	87%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Praça	100%	100%	100%	100%	100%
2014					
Cidade Maia - Botânica	88%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Reserva	82%	83%	86%	100%	100%
Magnífico Mooca	76%	79%	83%	100%	100%
San Felipe - Palazzo	86%	88%	100%	100%	100%
San Felipe - Giardino	86%	89%	100%	100%	100%
Prime House Bussocaba	65%	74%	85%	100%	100%
Le Premier Flat Campos do Jordão	85%	93%	96%	100%	100%
Legittimo Santana	82%	89%	100%	100%	100%
2015					
Splendor Ipiranga	62%	70%	74%	78%	87%
Massimo Vila Carrão	59%	69%	76%	82%	100%
Jardins do Brasil - Atlântica	57%	64%	71%	74%	81%
2016					
Le Premier Moema	44%	46%	50%	56%	63%
Splendor Brooklin	38%	40%	43%	47%	56%
Up Home vila Mascote	29%	30%	31%	35%	40%
2017					
Legittimo Vila Romana	0%	42%	42%	43%	48%
In Design Liberdade	0%	0%	0%	0%	37%
Verace Brooklin	0%	0%	0%	44%	44%
Clima São Francisco	0%	0%	0%	0%	27%
2018					
Z.Cotovia	0%	0%	0%	0%	33%

Comentário do Desempenho

ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada(1)
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	100%	0
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	148.200
Vert	mar/07	fev/10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	85.284
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	93.479
Quality House Lagoa	out/07	nov/10	100%	100%	101.139
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	100%	150.889
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	99%	44.407
Prime House Vila Nova	jun/08	abr/11	100%	100%	57.765
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	100%	82.796
Premiatio	jun/08	jul/11	50%	100%	75.765
Mundo	jun/08	out/10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	47.553
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Ana	nov/08	ago/11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	100%	72.743
Capital Corporate	mai/09	nov/12	100%	100%	321.414
Le Premier Ipiranga	jun/09	jun/12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	33.777
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	100%	64.650
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	100%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	100%	29.670
Quality House Jd.	nov/09	set/12	100%	100%	73.825
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	100%	117.959
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	100%	104.951
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	100%	34.724
Up Home	abr/10	jan/13	100%	100%	77.575
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	100%	79.697
Prime House Saco	mai/10	mai/13	100%	100%	51.361
Sky	jun/10	out/13	90%	100%	165.727
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	100%	77.813
Sophis	set/10	out/13	100%	100%	115.739
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	100%	169.501
Art'E	out/10	nov/13	50%	100%	70.394
Gran Village Vila Rica	nov/10	dez/13	100%	99%	120.791
2011					
NeoCorporate Office	jan/11	fev/14	100%	92%	175.896
Up Home Jd. Prudente	fev/11	jan/14	100%	100%	74.194
Trend Paulista Office	fev/11	dez/13	50%	99%	87.137
Quality House Saco	fev/11	fev/14	100%	100%	76.511
Royale Tresor	mar/11	mar/14	80%	100%	129.710
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	100%	59.029
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	100%	137.088
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	99%	39.187
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	96%	116.398
Royale Merit	nov/11	mar/15	80%	99%	113.018
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	60%	100%	29.756
Up Home Vila Carolina	dez/11	jan/15	100%	99%	84.271
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	100%	67.903
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	99%	191.118
2012					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	98%	38.633
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	85%	93%	146.101
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saco	jun/12	mar/15	100%	99%	65.821
In Design	jun/12	jul/15	100%	87%	98.993
The View	jul/12	abr/12	100%	100%	93.612
Green Work	jul/12	abr/15	100%	94%	119.089
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	100%	46.113
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	100%	100%	164.312
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	100%	152.560
Parque Ventura	out/12	jan/16	85%	76%	149.931
Jardins do Brasil - A	out/12	jan/16	41%	81%	86.236
Jardins do Brasil - B	out/12	jan/16	41%	87%	107.197
Brasilião	nov/12	set/15	90%	100%	75.126
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	-	1.320.830
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	100%	91.722
Premiatio Sacom	fev/13	jan/16	82%	100%	46.699
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	97%	69.871
EZ Mark	mai/13	fev/16	100%	55%	179.643
Jardins do Brasil - C	jul/13	nov/16	41%	76%	80.454
Jardins do Brasil - D	jun/13	set/16	41%	60%	65.135
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	97%	121.934
Quality House Andaraí	set/13	fev/17	100%	69%	75.901
Cidade Maia - A	dez/13	mar/17	100%	55%	76.376
Cidade Maia - B	dez/13	mar/17	100%	52%	98.521
Cidade Maia - Pr	dez/13	mar/17	100%	49%	113.164
2014					
Cidade Maia - B	mar/14	ago/17	100%	52%	151.511
Cidade Maia - R	mar/14	nov/17	100%	44%	86.367
Magnifico Mooca	mai/14	set/17	50%	64%	34.410
San Felipe - Palaz	jun/14	ago/17	100%	48%	24.489
San Felipe - Giard	jun/14	ago/17	100%	55%	54.818
Prime House Buss	out/14	nov/17	65%	57%	75.904
Le Premier Flat Ca	jul/14	jan/18	100%	76%	102.243
Legítimo Santana	dez/14	set/17	100%	74%	40.961
2015					
Splendor Ipiranga	fev/15	abr/18	100%	86%	61.515
Massimo Vila Car	abr/15	abr/18	100%	41%	24.302
Jardins do Brasil - A	jun/15	set/18	28%	84%	52.463
2016					
Le Premier Moema	mar/16	ago/19	50%	53%	16.612
Splendor Brooklin	mai/16	set/19	100%	57%	29.339
Up Home Vila Ma	out/16	jan/20	100%	29%	6.870
2017					
Legítimo Vila Rom	abr/17	mar/20	100%	74%	17.082
In Design Liberdade	ago/17	jul/20	100%	39%	9.431
Verace Brooklin	out/17	set/20	100%	73%	0
Clima São Francis	nov/17	out/20	100%	58%	9.320
2018					
Z.Cotovia	fev/18	jan/21	100%	74%	21.553

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

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 8.

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

2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

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

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

Notas Explicativas

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

2.1 ADOÇÃO DE NOVO PRONUNCIAMENTO CONTABIL

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

Ativos Financeiros

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

Passivos Financeiros

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

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

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

Classificações de Ativos e Passivos Financeiros

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

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

Notas Explicativas

Mensurações de Ativos e Passivos Financeiros

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

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	5.659	5.310	41.892	44.623
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	-	<u>13.977</u>	<u>862</u>	<u>26.226</u>
	<u>5.659</u>	<u>19.287</u>	<u>42.754</u>	<u>70.849</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração que variam de 83% a 96% do CDI (96% a 100,5% do CDI em 31 de dezembro de 2017).

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de março de 2018 possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado		(*)
		<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	
Aplicações em CDB's	70% a 102% do CDI	72.316	71.167	80.860	78.722	
Aplicações em fundos de investimentos não exclusivos	95,1% a 102,7% do CDI	<u>369.301</u>	<u>363.092</u>	<u>424.100</u>	<u>411.942</u>	
(*)		<u>441.617</u>	<u>434.259</u>	<u>504.960</u>	<u>490.664</u>	

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

Notas Explicativas**5. CONTAS A RECEBER**

	Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	585.824	664.903
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	88.050	68.887
Duplicatas a receber – serviços	<u>1.885</u>	<u>1.528</u>
	<u>675.759</u>	<u>735.318</u>
 Circulante (Nota Explicativa nº 9)	<u>245.849</u>	<u>347.542</u>
Não circulante (Nota Explicativa nº 9)	<u>429.910</u>	<u>387.776</u>

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2018, no montante de R\$3.528 (R\$2.531 em 31 de dezembro de 2017). A taxa média utilizada para o trimestre findo em 31 de março de 2018 foi de 4,7% ao ano (4,8% ao ano em 31 de dezembro de 2017) para as contas a receber das unidades não entregues.

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

<u>Ano</u>	Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2019	80.534	90.284
2020	81.565	70.854
2021	60.537	53.043
A partir de 2022	<u>207.274</u>	<u>173.595</u>
	<u>429.910</u>	<u>387.776</u>

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
A vencer	580.454	567.102
Vencidos:		
Até 30 dias	10.027	9.662
De 31 a 60 dias	12.140	46.001
De 61 a 90 dias	5.069	11.162
De 91 a 120 dias	901	14.178
Acima de 120 dias	<u>80.562</u>	<u>100.607</u>
	108.699	181.610
Provisão para distrato	<u>(13.394)</u>	<u>(13.394)</u>
	<u>675.759</u>	<u>735.318</u>

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2018, do total de títulos vencidos, 71% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários (79,7% em 31 de dezembro de 2017). Sendo suas prováveis perdas já registradas nas Informações Financeiras Intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imóveis concluídos	498.719	513.312
Imóveis em construção	78.521	57.528
Terrenos para novas obras	771.908	788.635
Encargos financeiros	28.078	28.441
Adiantamento para fornecedores	<u>153</u>	<u>173</u>
	<u>1.377.379</u>	<u>1.388.089</u>
 Circulante	 <u>850.863</u>	 <u>781.341</u>
Não circulante	<u>526.516</u>	<u>606.748</u>

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

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

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	24.924	29.486	26.567	31.142
Outros		-	<u>1.673</u>	<u>1.674</u>
	<u>24.924</u>	<u>29.486</u>	<u>28.240</u>	<u>32.816</u>
 Circulante	 <u>-</u>	 <u>-</u>	 <u>3.293</u>	 <u>3.288</u>
Não circulante	<u>24.924</u>	<u>29.486</u>	<u>24.947</u>	<u>29.528</u>

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

Notas Explicativas

8. INVESTIMENTOS

Controladora

Sociedades controladas	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2018	31/12/2017
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.188	20.384	13.804	(103)	(62)	8.282	8.250
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	702	1	701	(1)	(1)	701	2
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	15.211	1.807	13.404	28	28	13.404	12.036
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	28.905	1.239	27.666	669	669	27.666	28.692
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	30.737	979	29.758	(176)	(176)	29.758	29.934
Analisis Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	1.000	926	74	-	-	74	74
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	24.934	13	24.921	(376)	(376)	24.921	24.923
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	39.858	12.147	27.711	3.271	3.271	27.711	25.406
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b) (c)	85,00%	87.742	4.837	82.905	3.417	2.905	70.469	71.262
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	10.753	2	10.751	(100)	(100)	10.751	10.731
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	22.377	142	22.235	(122)	(122)	22.235	22.357
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	36.278	4.471	31.807	1.687	843	15.904	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%	16.106	23	16.083	(66)	(66)	16.083	16.085
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.302	248	5.054	(2)	(1)	2.527	2.528
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	35.592	20	35.572	133	66	17.786	17.719
Cabreuva Incorporadora Ltda.	99,99%	28.176	56	28.120	(149)	(149)	28.120	28.126
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.420	312	14.108	(116)	(116)	14.108	14.224
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	4.891	250	4.641	(10)	(10)	4.641	2.201
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	21.599	996	20.603	578	578	20.603	20.025
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	7.390	71	7.319	275	275	7.319	7.145
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	289	45	244	4	2	122	120
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	23.265	1.152	22.113	260	260	22.113	22.578
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	1.942	8	1.934	(251)	(251)	1.934	1.932
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	37.871	1.941	35.930	745	745	35.930	35.275
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	7.463	103	7.360	710	710	7.360	6.650
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	419.558	179.526	240.032	(20.143)	(14.100)	168.022	173.785
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	43.278	1.134	42.144	573	573	42.143	43.150
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	10.343	267	10.076	116	116	10.075	9.959
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	224	8	216	(36)	(36)	216	208
EZ TEC Técnica Eng. e Construção Ltda.	99,99%	7.340	2.246	5.094	(1.033)	(1.033)	5.094	6.128
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	25.189	558	24.631	337	337	24.631	24.489
Florianópolis Empreend. Imob. Ltda. (a)	50,00%	43.934	8.175	35.759	88	44	17.879	17.836
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	29.352	925	28.427	995	995	28.427	27.332
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	188.703	15.787	172.916	1.050	1.050	172.916	171.866
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.758	759	999	146	88	599	512
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	51.759	2.716	49.043	(29)	(29)	49.043	50.717
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	23.886	457	23.429	160	160	23.429	23.270
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	34.745	129	34.616	-	-	34.616	34.408
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99%	3.834	76	3.758	(45)	(45)	3.758	3.803
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	59.750	4	59.746	(83)	(83)	59.746	59.752
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.580	5	8.575	(101)	(101)	8.575	8.576
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.987	1	5.986	-	-	5.986	5.987
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	57.217	33	57.184	(84)	(42)	28.592	28.535
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	118	-	118	-	-	118	118
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.349	30	2.319	(1)	(1)	1.855	1.856
J.J. Rodrigues Empr., Imob. Ltda (a)	50,00%	8.441	3.509	4.932	269	135	2.466	2.332
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	56.681	5.282	51.399	6.861	6.861	51.399	44.628
Juquei Incorporadora Ltda.	75,00%	17.584	609	16.975	(71)	(53)	12.731	7.300
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	20.877	20	20.857	(245)	(245)	20.857	20.882
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.006	469	10.537	141	141	10.537	10.426
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	29.025	683	28.342	239	239	28.342	28.238
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.158	12.026	4.132	-	-	4.132	3.082
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	13.455	129	13.326	43	43	13.326	13.283
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	79.810	2.164	77.646	3.853	3.853	77.646	76.433
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	43.234	7.141	36.093	(515)	(515)	36.093	31.077
London Incorporadora Ltda.	99,99%	15.759	706	15.053	3	3	15.053	6.124
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	176.684	1.535	175.149	(834)	(834)	175.149	174.149
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	38.966	866	38.100	10	10	38.100	38.090
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	73.906	4.425	69.481	(1.303)	(1.303)	69.481	75.739
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	17.812	1.503	16.309	(11)	(11)	16.309	11.780
Mix Residencial Ltda.	99,99%	2	-	2	(1)	(1)	2	3

Notas Explicativas

Controladora

	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2018	31/12/2017
Sociedades controladas								
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.479	2.900	33.579	828	828	33.579	33.446
Mônaco Incorporação Ltda. (b) (c)	80,00%	55.860	5.046	50.814	2.595	2.076	40.651	42.655
Monza Incorporadora Ltda.	99,99%	17.769	16	17.753	3	3	17.753	17.749
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	17.278	601	16.677	(26)	(26)	16.677	16.703
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	35.889	1.941	33.948	320	320	33.948	33.628
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.837	3.384	18.453	13	13	18.453	18.439
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	41,25%	437.507	113.646	323.861	14.328	5.910	133.593	134.695
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.684	110	25.574	(128)	(128)	25.574	25.592
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	16.953	6	16.947	(249)	(249)	16.947	16.943
Pisa Incorporadora Ltda. (c)	90,00%	26.447	691	25.756	(321)	(289)	23.180	23.207
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.891	166	16.725	2	2	16.725	16.723
Puebla Incorporadora Ltda. (a)	65,00%	102.542	60.056	42.486	(5.908)	(3.840)	27.616	31.456
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	89.950	2.807	87.143	1.778	1.778	87.143	91.090
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	20.364	1.849	18.515	245	245	18.515	18.270
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Santa Lidia Empr. e Part. SPE Ltda. (a)	50,00%	12.964	3.407	9.557	527	263	4.779	4.515
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	14.921	175	14.746	(168)	(168)	14.746	14.526
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.693	795	898	42	38	808	815
Scipião Incorporadora Ltda.(c)	99,99%	17.771	1.872	15.899	411	411	15.899	15.488
Serra Azul Incorporadora Ltda. (c)	90,00%	2.919	323	2.596	89	80	2.336	2.779
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	14.672	78	14.594	(670)	(670)	14.594	14.544
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	27.604	3.798	23.806	5.657	5.657	23.806	17.316
Sinco São Paulo Emp., Imob. Ltda (a)	76,87%	20.767	9	20.758	(195)	(152)	15.858	15.787
Solidaire Empreend. Imob. Ltda. (a)	50,00%	2.107	1.875	232	(21)	(10)	116	126
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.054	2.043	19.011	1.544	1.544	19.011	17.467
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	1.675	1.553	122	(1.152)	(1.152)	122	-
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	53.516	3.307	50.209	1.108	1.108	50.209	40.061
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	10.475	253	10.222	243	243	10.222	9.979
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	32.962	3.817	29.145	2.110	2.110	29.145	27.690
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	26.240	923	25.317	625	625	25.317	24.692
Treviso Incorporadora Ltda. (d)	90,00%	6.519	6.887	(368)	188	169	-	-
Tupi Incorporadora Ltda.	99,99%	52.955	24	52.931	(740)	(740)	52.931	53.441
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	67.795	761	68.556	(476)	(476)	68.556	68.516
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	72.245	50	72.195	(6.044)	(6.044)	72.195	74.665
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	4.997	9	4.988	(12)	(12)	4.988	4.984
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99%	36.070	5.648	30.422	(62)	(62)	30.422	24.564
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	30.409	275	30.134	(359)	(359)	30.134	30.033
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.613	392	21.221	15	15	21.221	21.205
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	88.643	4.295	84.348	496	496	84.348	83.851
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	15.828	1.636	14.192	2.010	2.010	14.192	12.135
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	9.807	225	9.582	2	2	9.582	9.580
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	1.325	322	1.003	-	-	1.003	1.003
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	29.866	865	29.001	1.203	1.203	29.001	28.148
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	451	1	450	(1)	(1)	450	451
Subtotal						17.909	2.844.231	2.798.160
“Mais-valia”							27.443	30.768
Total de investimentos							2.871.674	2.828.928

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas Informações Financeiras Intermediárias;
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos exercícios subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos;
- (c) Aquisição de controle da sociedade em 2017.
- (d) A participação no patrimônio líquido está classificada em provisão para perdas nos investimentos, no passivo circulante.

Consolidado

	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2018	31/12/2017
Sociedades controladas em conjunto								
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	41,25%	437.507	113.646	323.861	14.328	5.910	133.593	134.695
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	57.217	33	57.184	(84)	(42)	28.592	28.535
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	35.592	20	35.572	133	66	17.786	17.719
J.J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda (a)	50,00%	8.441	3.509	4.932	269	135	2.466	2.332

Notas Explicativas

Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	20.767	9	20.758	(195)	(148)	15.886	15.816
Bonneville Incorporadora Ltda.(a)	50,00%	5.302	248	5.054	(2)	(1)	2.527	2.528
Áustria Incorporadora Ltda.(a)	50,00%	36.278	4.471	31.807	1.687	843	15.904	15.060
Florianópolis Empreend. Imob. Ltda. (a)	50,00%	43.934	8.175	35.759	88	44	17.879	17.836
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.758	759	999	146	88	599	512
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.188	20.384	13.804	(103)	(62)	8.282	8.250
Solidaire Empreend. Imob. Ltda. (a)	50,00%	2.107	1.875	232	(21)	(10)	116	126
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	289	45	244	4	2	122	120
Puebla Incorporadora Ltda. (a)	65,00%	102.542	60.056	42.486	(5.908)	(3.840)	27.616	31.456
Santa Lidia Empr. e Part SPE Ltda. (a)	50,00%	12.964	3.407	9.557	527	263	4.779	4.515
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	21.849	77	21.772	(192)	(86)	9.797	9.806
Subtotal						3.162	285.944	289.306
“Mais-valia”							6.882	7.732
Total de investimentos							292.826	297.038

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2017	AFAC's e Aquisições	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Outras Reclassificações	Saldo final 31/03/2018
Controladora	2.798.160	66.839	17.909	(38.282)	(395)	2.844.231
Consolidado	289.306	489	3.162	(7.013)	-	285.944

Composição da “mais-valia”:

“Mais-valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	16.424	18.899	-	-
Phaser Incorporação SPE S.A. (i)	5.309	6.159	5.309	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)	4.137	4.137	-	-
	<u>27.443</u>	<u>30.768</u>	<u>6.882</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, sendo seus efeitos alocados em contas a receber e estoques nas demonstrações consolidadas na data da aquisição.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 5)	245.849	347.542
Contas a receber - % não realizado	<u>35.547</u>	<u>28.303</u>
	<u>281.396</u>	<u>375.845</u>
Não circulante:		

Notas Explicativas

Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 5)	429.910	387.776
Contas a receber - % não realizado	<u>122.301</u>	<u>63.279</u>
	<u>552.211</u>	<u>451.055</u>

Passivo circulante:

Adiantamento de clientes - % não realizado	<u>9.775</u>	<u>14.411</u>
--	--------------	---------------

b) Resultado a apropriar - estimativa

	Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita bruta vendas a apropriar	175.861	110.693
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(8.239)	(4.700)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(114.636)</u>	<u>(67.403)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>52.986</u>	<u>38.590</u>

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

c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

	Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Valores acumulados:		
Receita bruta de vendas apropriadas (ii)	180.648	660.716
(-) Ajuste a valor presente	(3.528)	(10.648)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(107.767)</u>	<u>(332.625)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>69.353</u>	<u>317.443</u>

- (ii) Receita bruta apropriada

Refere-se à receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 31 de março de 2018 e 31 de março de 2017, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos anteriormente a 31 de março de 2018 e em 31 de março de 2017.

- (iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, desde o início do lançamento até 31 de março de 2018.

d) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2018, 72,0% do total do ativo consolidado (72,6% em 31 de dezembro de 2017).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do Consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela “TR”, acrescida de juros que variam entre 8,5% a 9,2% a.a, com vencimento final previsto para até janeiro de 2020, no montante de R\$161.063 em 31 de março de 2018, sendo R\$106.957 no circulante

Notas Explicativas

e R\$54.106 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 abril de 2019.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial <u>31/12/2017</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	Juros <u>Pagos</u>	Juros <u>Incorridos</u>	Saldo final <u>31/03/2018</u>
Empréstimos e financiamentos	235.651	3.415	(78.261)	(7.956)	8.214	161.063

11. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	385	385
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	12.000	13.000
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	702	1.260
Michigan Incorporadora Ltda.	Indianópolis	1.500	5.000
Vale do Paraíba Inc. Ltda.	Brooklin	-	852
Venezia Incorporadora Ltda.	Moema	5.600	11.000
Outras		<u>463</u>	<u>531</u>
		<u>20.650</u>	<u>32.028</u>
Circulante		<u>15.650</u>	<u>27.028</u>
Não circulante		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

Em 31 de março 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 março de 2019, exceção ao terreno adquirido pela controlada Crown Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2012. O vencimento das parcelas classificadas no não circulante está previsto para abril de 2019 em diante.

12. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	14.568	16.944	693.101	743.466
IRPJ diferido	3.642	4.236	12.290	13.722
CSLL diferida	1.311	1.525	5.847	6.500
PIS e Cofins diferidos	—	—	<u>14.342</u>	<u>15.730</u>

Notas Explicativas

	<u>4.953</u>	<u>5.761</u>	<u>32.479</u>	<u>35.952</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.511</u>	<u>14.346</u>
Não circulante	<u>4.953</u>	<u>5.761</u>	<u>21.968</u>	<u>21.606</u>

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>4.620</u>	<u>29.281</u>	<u>8.552</u>	<u>33.224</u>
Alíquota - 34%	(1.571)	(9.956)	(2.908)	(11.296)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	6.089	13.949	1.016	1.533
Efeito de outras exclusões	-	-	-	-
Efeito sobre adições	(1.256)	(4.226)	(415)	(4.226)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação (Compensação) / Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	<u>(2.454)</u>	<u>2.517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos impostos	<u>808</u>	<u>2.284</u>	<u>(2.111)</u>	<u>(912)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>-</u>	<u>(309)</u>	<u>(4.202)</u>	<u>(3.391)</u>
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>808</u>	<u>2.593</u>	<u>2.091</u>	<u>2.479</u>
Taxa efetiva			<u>(24,6%)</u>	<u>(2,7%)</u>

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

13. PARTES RELACIONADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativo não circulante (*):				
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	868	868	-	-
Outros	<u>195</u>	<u>294</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
	<u>1.063</u>	<u>1.162</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
Passivo circulante (*):				
Alfenas Incorporadora Ltda.	28.283	28.283	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	14.964	14.933	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	1.406	1.406	1.406	1.406

Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	15.315	15.315	15.315	15.315
Crown Incorporadora Ltda.	26.898	26.248	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	21.355	21.355	-	-
Ez Tec Tecnica Engenharia e Construções Ltda.	6.655	7.505	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	21.368	21.368	-	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	158.244	155.859	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.815	20.051	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	19.734	19.523	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	11.580	11.485	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	19.075	18.675	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	11.654	11.093	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	46.723	36.603	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.438	34.193	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.350	13.120	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	18.072	18.075	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	16.492	16.492	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	23.789	23.649	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.672	20.680	1.333	1.333
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.776	15.726	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	13.927	13.927	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.559	5.909	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	9.351	9.141	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	12.893	13.003	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	50.442	47.871	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.420	9.195	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	14.970	14.630	-	-
Outros	<u>52.498</u>	<u>48.106</u>	<u>630</u>	<u>630</u>
	<u>746.718</u>	<u>713.419</u>	<u>18.684</u>	<u>18.684</u>

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

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

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$209 em 31 de março de 2018 (R\$204 em 31 de março de 2017), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores 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 março de 2018 e 31 de dezembro de 2017, com o seu saldo a receber registrado em “Títulos a receber”. Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros; e,
- Dividendos a receber das Controladas em conjunto Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$4.226 (R\$4.226 em 31 de dezembro de 2017).

14. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

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

Notas Explicativas

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 março de 2018 R\$5.395 e R\$11.781 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 março de 2018 o total era de R\$34.761, sendo R\$27.948 cíveis e R\$6.813 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2017 R\$34.008, sendo R\$25.381 cíveis e R\$8.627 trabalhistas).

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

c) Ágio em transações com sócios

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

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

e) Reserva de expansão

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

Notas Explicativas

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

f) Dividendos

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

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo referente ao exercício de 2016 de R\$ 180.214 (R\$54.676 dividendos mínimos obrigatórios e R\$ 125.538 de dividendos adicionais).

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

16. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	5.428	31.565
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>165.002</u>	<u>165.002</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>0,03</u>	<u>0,19</u>

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

17. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	151.425	170.805
Receita de locações e de serviços prestados	<u>4.213</u>	<u>10.165</u>
Total da receita operacional bruta	<u>155.638</u>	<u>180.970</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(62.426)	(81.641)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(2.805)</u>	<u>(2.819)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(65.231)</u>	<u>(84.460)</u>
Receita líquida	<u>90.407</u>	<u>96.510</u>

Notas Explicativas**18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(59.074)	(45.710)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(508)	(4.983)
Manutenção/garantia	-	-	942	(237)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(58.640)</u>	<u>(50.930)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(6.317)	(8.437)
Despesas com stands de vendas	-	-	(5.829)	(2.583)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(4.973)	(5.339)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17.119)</u>	<u>(16.359)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(5.060)	(5.001)	(6.768)	(6.761)
Despesas com benefícios a empregados	(856)	(761)	(1.347)	(1.281)
Despesas de depreciações e amortizações	(292)	(578)	(303)	(592)
Despesas com serviços prestados	(3.751)	(2.002)	(6.050)	(3.934)
Despesas com aluguéis e condomínios	(778)	(1.110)	(778)	(1.110)
Despesas com conservação de imóveis	(58)	(94)	(70)	(130)
Despesas com taxas e emolumentos	(69)	(32)	(235)	(240)
Despesas com licenças e softwares	(438)	(782)	(462)	(837)
Demais despesas	(1.422)	(1.546)	(3.254)	(2.996)
	<u>(12.724)</u>	<u>(11.906)</u>	<u>(19.267)</u>	<u>(17.881)</u>

19. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 27 de abril de 2018, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2018, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.610, sendo R\$2.504 fixos e R\$106 variáveis (R\$2.379 fixos em 31 de março de 2017).

Notas Explicativas**20. RESULTADO FINANCEIRO**

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	6.587	13.945	7.602	15.261
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	16.526	10.149
Outras receitas	<u>397</u>	<u>482</u>	<u>2.203</u>	<u>1.396</u>
	<u>6.984</u>	<u>14.427</u>	<u>26.331</u>	<u>26.806</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(5.028)	(1.351)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(1.617)	(2.341)
Outras despesas	<u>(7)</u>	<u>(2)</u>	<u>(76)</u>	<u>(557)</u>
	<u>(7)</u>	<u>(2)</u>	<u>(6.721)</u>	<u>(4.249)</u>

21. 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 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas Notas Explicativas de nº 3 e nº 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

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

22.2 Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(161.063)	(235.651)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>447.276</u>	<u>453.546</u>	<u>547.714</u>	<u>561.513</u>
Caixa líquido	<u>447.276</u>	<u>453.546</u>	<u>386.651</u>	<u>325.862</u>
Patrimônio líquido	<u>2.540.770</u>	<u>2.535.342</u>	<u>2.570.967</u>	<u>2.564.402</u>

Notas Explicativas

Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,18</u>	<u>0,18</u>	<u>0,15</u>	<u>0,13</u>
22.3 Categorias de instrumentos financeiros				

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	5.659	19.287	42.754	70.849
Aplicações financeiras	441.617	434.259	504.960	490.664
Contas a receber	-	-	675.759	735.318
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.063	1.162	-	100
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.650	2.174	15.781	16.407
Empréstimos e financiamentos	-	-	161.063	235.651
Contas a pagar	1.121	1.512	49.361	48.095
Terrenos a pagar	-	-	20.650	32.028
Partes relacionadas	746.718	713.419	18.684	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.

Notas Explicativas

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

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.

Notas Explicativas

Em 31 de março 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 6,25% (CDI), 0,0% (TR), 4,31% (IGPM), 4,08% (IPCA), 4,36% (IGP-DI) e 4,50% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	27.601	20.701	13.801	31.614	23.710	15.807
Contas a receber	-	-	-	29.504	22.128	14.752
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acrécimo da TR)	-	-	-	81	101	121

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 março de 2018, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo as amortizações e os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>			<u>Saldo contábil</u>
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 3 anos</u>	<u>Total</u>	
Empréstimos e financiamentos	118.883	56.261	175.144	161.063
Fornecedores	15.781	-	15.781	15.781
Terrenos a pagar	15.650	5.000	20.650	20.650

Notas Explicativas

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 março de 2018 e 31 de dezembro de 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 àquelas disponíveis no mercado nas datas das Informações Financeiras Intermediárias. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 31 de março de 2018 e 31 de dezembro de 2017, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo, estão enquadrados no Nível 2.

Durante o primeiro trimestre de 2018 e exercício de 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

22. SEGUROS

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

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

Notas Explicativas

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

23. COMPROMISSOS

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

A Companhia, em 31 de março de 2018, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$48.247 (R\$77.986 em 31 de dezembro de 2017), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Receita bruta	4.693	10.889	150.945	170.081	155.638	180.970
Deduções da receita bruta	(31)	(2.805)	(65.200)	(81.655)	(65.231)	(84.460)
Receita líquida	4.662	8.084	85.745	88.426	90.407	96.510
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.238)	166	(57.402)	(51.096)	(58.640)	(50.930)
Lucro bruto	3.424	8.250	28.343	37.330	31.767	45.580
Despesas com vendas	(1.488)	(3.032)	(15.631)	(13.327)	(17.119)	(16.359)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Ativos:						
Contas a receber	83.517	71.680	592.242	663.638	675.759	735.318
Imóveis a comercializar	99.366	109.853	1.277.161	1.278.236	1.376.527	1.388.089
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	161.063	235.651	161.063	235.651
Adiantamento de clientes	-	-	9.774	14.411	9.774	14.411

25. EVENTO SUBSEQUENTE

Notas Explicativas

Em 12 de abril de 2018, a Companhia adquiriu 5% da sociedade controlada em conjunto Phaser Incorporação SPE S.A., pelo montante de R\$15.024, passando a deter 46,25% de participação nesta sociedade.

Em 02 de Maio de 2018 foi aprovada a compra do projeto residencial Parque da Cidade, em São Paulo, pela sociedade controlada Santa Madalena Incorporadora Ltda, por R\$ 90.000, a serem pagos em parcelas. Esta aquisição está sujeita a cláusulas contratuais resolutivas e processo de “due - diligence”.

26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 10 de maio de 2018.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Projeções divulgadas e premissas

a. objeto da projeção

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

b. período projetado e prazo de validade da projeção

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

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

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

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	1T18	2017	2016	2015
VGV de Lançamento	R\$105,5 milhões	R\$993,2 milhões	R\$204,6 milhões	R\$225,8 milhões

No 1T18, a Companhia lançou 1 empreendimento de VGV de R\$105,5 milhões, portanto alcançando 14,1% do ponto médio do Guidance de lançamentos.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.****EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.**

Posição em 31.março.2018 (em unidades de ações)

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

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

Posição em 31.março.2018 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Ernesto Zarzur	518.718.948	99,99	-	-	518.718.948	99,99
Outros	144	0,01	-	-	144	0,01
Total	518.719.092	100,00	-	-	518.719.092	100,00

SMM Participações LTDA.

Posição em 31.março.2018 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakkhour El Tayar	2.554.778	99,99	-	-	2.554.778	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
Total	2.554.780	100,00	-	-	2.554.780	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

GAR Participações S.A						
Posição em 31.março.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	91.329.396	99,99	-	-	91.329.396	99,99
Outros	18	0,01	-	-	18	0,01
Total	91.329.414	100,00	-	-	91.329.414	100,00

HPC Participações S.A						
Posição em 31.março.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	73.886.557	85%	-	-	73.886.557	85%
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5%	-	-	4.352.150	5%
Priscilla Gonçalves Zarzur	4.352.150	5%	-	-	4.352.150	5%
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5%	-	-	4.352.150	5%
Marcelo Ernesto Zarzur	100.000	0%	-	-	100.000	0%
Total	87.043.007	100%	-	-	87.043.007	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 31.março.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	108.582.497	65,81	-	-	108.582.497	65,81
Conselho de Administração	3	0,00	-	-	3	0,00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	469	0,00	-	-	469	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	56.418.814	34,19	-	-	56.418.814	34,19
Total	165.001.783	100,00	-	-	165.001.783	100,00
Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 31.março.2017 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	107.073.707	68,17	-	-	107.073.707	68,17
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	469	0,00	-	-	469	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	49.984.286	31,83	-	-	49.984.286	31,83
Total	157.058.466	100,00	-	-	157.058.466	100,00

d. outras informações consideradas relevantes.

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2018, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de março de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias foram elaboradas de acordo com as o CPC 21 (R1) (nas informações consolidadas e individuais) e IAS 34 (nas informações consolidadas) contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04 ora vigente, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, enquanto o processo de discussão da OCPC 04 não for concluído. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão

conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2018

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

Ismar de Moura
Contador
CRC nº 1 SP 179631/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2018; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de maio de 2018.

Silvio Ernesto Zarzur Flavio Ernesto Zarzur
Presidente e Diretor Incorporação Diretor Vice Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Técnico Diretor Comercial

Mauro Alberto A. Emilio C. Fugazza
Diretor Administrativo Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel
Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maalouli
Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2018; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de maio de 2018.

Silvio Ernesto Zarzur Flavio Ernesto Zarzur
Presidente e Diretor Incorporação Diretor Vice Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Técnico Diretor Comercial

Mauro Alberto A. Emilio C. Fugazza
Diretor Administrativo Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel
Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maalouli
Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico